

中信证券股份有限公司
关于
深圳证券交易所
《关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司的重组问
询函》
相关问题之核查意见

独立财务顾问



二〇一九年十二月

深圳证券交易所公司管理部：

根据深圳证券交易所公司管理部《关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司的重组问询函》（非许可类重组问询函〔2019〕第 13 号）（以下简称“《问询函》”）的要求，中信证券股份有限公司作为招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同增资合资公司重大资产重组的独立财务顾问，对有关问题进行了认真分析和核查，出具了本问询函回复核查意见。

如无特别说明，本问询函回复核查意见中出现的简称均与《招商局蛇口工业区控股股份有限公司共同增资合资公司重大资产重组报告书（修订稿）》中的释义内容相同。

目 录

问题 1. 报告书显示，本次交易完成后，合资公司拥有招商驰迪 100%股权和前海鸿昱 100%股权，招商前海实业和前海投控仍各自持有合资公司 50%股权，你公司仍拥有合资公司控制权。《增资协议》约定，合资公司的开发时序和年度开发计划应由合资公司股东会审议通过。前海投控、招商前海实业应于协议生效后 3 个月内对内部决策机制等事项达成一致，并完成合资公司章程修订。此外，招商蛇口拟将前海自由贸易中心一期项目剩余全部募集资金（含利息）预计 242,212.82 万元的用途变更为向合资公司增资，作为共同增资合资公司重大资产重组中的现金增资款 849,995.71 万元的一部分。（1）请结合相关协议约定以及经营决策权归属等，说明招商前海实业将合资公司纳入合并报表范围的主要依据，是否充分、合理，是否符合《企业会计准则》的规定。（2）结合前述问题的答复，说明招商前海实业如何确保对合资公司及募集资金投资项目的有效控制，并进一步分析本次变更部分募集资金用途是否符合上市公司募集资金使用的有关规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。..... 8

问题 2. 报告书显示，本次增资完成后，合资公司及其下属公司在未来经营过程中如果涉及土地使用权、不动产的转让，针对合资合作范围用地，前海投控及招商前海实业将分别按照资产评估报告在计算相关税费时用于税前扣除的与取得土地相关的成本（契税除外）作为可用于税前扣除计税基础。如税务机关不同意以该约定的计税基础进行税前扣除，合资公司或其下属公司因此产生额外税负的，未实现约定计税基础承诺的一方应给予合资公司补偿；如实际计税基础超过约定计税基础，合资公司或其下属公司因此减少税负的，合资公司应对该方进行补偿。因上述约定向合资公司进行补偿的，在任何情况下均不影响交易双方在合资公司的持股比例。资产评估报告在计算涉及补偿税种的税费时用于税前扣除与取得土地相关成本（契税除外）具体如下：前海鸿昱相关的增值税为零元、土地增值税为 72,819,540,000 元、企业所得税为 72,819,540,000 元；招商驰迪（包括启迪实业和启明实业）相关的增值税为零元、土地增值税为 43,210,091,449 元、企业所得税为 43,210,091,449 元。（1）请说明确认前述税种税前扣除成本的具体计算过程及依据，相关依据的基准或条件是否保持客观、一致，前述约定是否有利于维护上市公司合法权益。（2）请说明前海土地整备、共同增资合资公司等事项涉及相关税费情况，以及可能对上市公司的影响。（3）请根据前述约定补充完善本次重组相关的承诺事项，并作特别风险提示。请独立财务顾问和会

计师核查并发表明确意见。 12

问题 4. 报告书显示，招商驰迪持有的 T102-0296 地块、前海鸿昱持有的 T102-0310 地块由于尚未分宗的原因无法取得土地使用权证，涉及建设用地面积 734,160.88 平方米，占本次标的资产所持有六块土地面积（806,194.35 平方米）的 91.06%。根据土地使用权出让合同、土地作价出资合同约定，宗地可分宗开发，在分宗时办理产权登记手续。截至报告书出具日，启迪实业尚未获取招商局前海经贸中心三期的房屋权属证书。（1）请说明完成土地分宗和产权登记尚需履行的审批手续及预计时间安排，后续权属证书办理是否存在实质性障碍，是否会对标的资产未来土地开发销售等生产经营活动产生重大不利影响。（2）请说明招商局前海经贸中心三期权属证书办理进展以及预计获取证书的时间。（3）请结合前述问题的答复，说明此次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称《重组管理办法》）第十一条的有关规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。 17

问题 5. 报告书显示，根据启明实业与前海管理局于 2018 年 6 月 30 日签订的《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让合同书》，启明实业取得宗地号为 T102-0279 的土地使用权，宗地使用年期终止日为 2054 年 12 月 31 日。其中 2018 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日为短期利用的使用期限，T102-0279 宗地在短期利用期间不得办理《不动产权证书》，不得抵押、转让。目前 T102-0279 宗地上的项目为临时过渡利用项目，在短期利用期间内不得办理《不动产权证书》。请补充披露相关方是否就 T102-0279 短期使用期限结束后的土地及房屋权属证书办理事项进行明确约定，相关事项办理是否存在前置条件或实质性障碍，前述限制条件和后续安排是否会对标的资产未来土地开发销售等生产经营活动产生重大不利影响，是否符合《重组管理办法》第十一条的有关规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。 22

问题 6. 报告书显示，招商驰迪下属企业启迪实业目前持有的房地产开发企业资质为暂定资质，资质有效期为 2019 年 7 月 11 日至 2020 年 7 月 10 日。请补充披露前海鸿昱、招商驰迪及其下属公司所持有房地产开发等行业及业务资质的具体情况，相关资质有效期届满后续期或取得正式资质所需条件，是否存在实质性障碍，并结合可能对业务造成的具体影响提示相关风险，说明你公司拟采取的应对措施。请独立财务顾问和律师核查并发表意见。 25

问题 7. 报告书显示，启迪实业、启明实业均为招商驰迪于 2017 年度设立的全资子公

司，和胜实业为 2019 年设立的全资子公司，截至目前尚未实际出资。其中，启迪实业持有 T102-0270、T102-0271、T102-0272 地块，启明实业持有 T102-0279 地块。请说明招商驰迪尚未对前述子公司实际出资的主要原因及考虑，是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（二）项等相关规定，是否存在相关风险及应对措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。..... 28

问题 8. 报告书显示，2019 年 9 月 29 日，前海投控作出股东决定，同意前海管理局以 T102-0310 土地使用权认缴前海鸿昱出资 7,281,954 万元，出资比例 99.93%。10 月 31 日，前海管理局与前海投控签署《股权过户协议》，前海管理局将其持有的前海鸿昱 99.93% 股权作价 7,281,954 万元向前海投控出资，全部计入注册资本。截至 2019 年 9 月 30 日，T102-0310 土地的账面价值 7,281,954 万元，评估价值 7,290,836 万元，增值率 0.12%。土地总面积为 380,927.02 平方米，由 46 个小地块组成。（1）请补充披露 46 个小地块的面积、土地性质及用途、评估方法、评估结果等相关信息。（2）请说明前海管理局 9 月底增资前海鸿昱、10 月底转让前海鸿昱股权及前期土地整备等事项涉及 T102-0310 土地使用权的评估情况，并结合评估方法、评估假设、重要评估参数、土地规划及开发情况等，分析与本次共同增资合资公司评估情况的主要差异及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。..... 30

问题 9. 报告书显示，关于 T102-0296 地块，《招商置换用地出让合同》约定在该合同用地范围内落实总建筑面积为 29.5 万平方米的人才住房，由前海管理局出资建设，产权归前海管理局，全年期内只租不售。户型、建设标准、管理模式、建筑安装成本结算计算方法等由双方另行签署协议约定，并在分宗时予以明确。该地块还需建设公共设施 6,124 平方米（建成后需无偿移交政府），配套服务设施及市政设施 33,672 平方米。此外，合资公司负责建设土地整备范围内的次干道、支路及公共绿地，建成后无偿移交政府。关于 T102-0310 地块，《前海土地出让合同》约定该地块建设公共设施 23,181 平方米（建成后需无偿移交政府），文化娱乐 29,116 平方米（建成后需无偿移交政府），配套服务设施及市政设施 16,050 平方米，人才住房及配套设施建筑面积为 305,000 平方米。前述土地分宗开发还需签订补充协议明确各宗地的土地利用要求等相关事宜，各分宗地块的补充协议应自《招商置换用地出让合同》《前海土地出让合同》签订之日起 6 年内签署完毕，宗地的总竣工时间为 10 年，自合同签订之日起算。

（1）请补充披露与本次注入合资公司的六宗地块相关的无偿建设、出资义务及在前

述地块范围内公共设施、人才住房等未来建成后产权不属于合资公司的物业所占土地建设用面积，并说明前述约定可能对合资公司未来经营的影响，标的资产评估结果是否充分、合理考虑前述事项影响。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

(2) 请补充说明如在规定时间内无法完成补充协议签署或宗地竣工对上市公司可能产生的影响及应对措施，并做好风险提示。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

..... 36

问题 10. 报告书显示，招商驰迪 2019 年 5 月承接招商置换用地 T102-0296 地块。截至 2019 年 9 月 30 日，该地块账面值合计为 37,073,638,889 元，本次评估价值为 5,493,769 万元，增值率 48.19%。T102-0296 土地总面积为 353,233.86 平方米，由 34 个小地块组成。(1) 请补充披露 34 个小地块的面积、土地性质及用途、评估方法、评估结果等相关信息。(2) 请根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组（2018 年修订）》（以下简称《26 号准则》）第十六条的规定，说明启迪实业、启明实业是否构成标的资产具有重大影响的下属企业，如是，请根据《26 号准则》第二十四条的规定补充披露其评估情况。(3) 请说明招商驰迪及其下属公司所持有的土地最近三年评估、估值或者交易情况（包括但不限于前期土地整备等），并结合评估方法、评估假设、重要评估参数、土地规划及开发情况等，分析与本次共同增资合资公司评估情况的主要差异及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。..... 41

问题 11. 报告书显示，标的资产的评估特别假设包括：一是为本次评估假定招商局集团及其原持地公司能够按照约定完成土地清理，T102-0296、T102-0310 等宗地开发程度达宗地外三通（通水、通路、通电），宗地内场地平整达到开发建设条件。二是纳入本次评估范围的招商置换用地宗地未取得财政票据，合资合作双方在《增资协议》中根据本次土地价值评估中的税费处理方式对土地计税基础进行对应的税务兜底安排。此外，招商驰迪、启迪实业、启明实业三家公司向招商原持地公司支付人民币 43,210,091,449 元并取得 T102-0270 等五块土地使用权及相关收款收据。(1) 请说明截至目前土地清理实际进展，并提示可能的不确定性风险。(2) 请说明标的资产所持有土地尚未取得财政票据的原因，后续取得财政票据的约定或安排，是否可能对未来税收扣除、税务安排等产生影响及应对措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

..... 54

问题 12. 评估报告显示，招商驰迪、前海鸿昱现阶段“未编制具体的开发计划、未确定具体开发经营方式，也无法确定未来项目融资和借款安排，由此无法对未来的经营情况进行预测”。评估师在对前述标的持有的土地进行评估时以剩余法（假设开发法）测算结果作为土地价值的评估结果，而剩余法适用于“规划建设条件明确，售价信息容易收集的房地产评估”，评估报告相关适用性分析称“委托评估宗地规划条件明确”。请说明评估师在对相关评估方法的适用性分析上是否保持一致，T102-0296 地块、T102-0310 等地块尚未分宗且尚未签订补充协议明确各宗地的土地利用要求等但采用剩余法进行评估的合理性，相关评估依据是否真实、准确。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。 56

问题 13. 报告书显示，本次增资完成后，招商蛇口合并范围增加前海鸿昱所持有的土地使用权，备考财务报表将该土地使用权的增资作价分别列报在存货和投资性房地产项下。请结合对该地块的相关规划说明本次列报的主要依据及合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。 59

问题 1. 报告书显示，本次交易完成后，合资公司拥有招商驰迪 100%股权和前海鸿昱 100%股权，招商前海实业和前海投控仍各自持有合资公司 50%股权，你公司仍拥有合资公司控制权。《增资协议》约定，合资公司的开发时序和年度开发计划应由合资公司股东会审议通过。前海投控、招商前海实业应于协议生效后 3 个月内对内部决策机制等事项达成一致，并完成合资公司章程修订。此外，招商蛇口拟将前海自由贸易中心一期项目剩余全部募集资金（含利息）预计 242,212.82 万元的用途变更为向合资公司增资，作为共同增资合资公司重大资产重组中的现金增资款 849,995.71 万元的一部分。（1）请结合相关协议约定以及经营决策权归属等，说明招商前海实业将合资公司纳入合并报表范围的主要依据，是否充分、合理，是否符合《企业会计准则》的规定。（2）结合前述问题的答复，说明招商前海实业如何确保对合资公司及募集资金投资项目的有效控制，并进一步分析本次变更部分募集资金用途是否符合上市公司募集资金使用的有关规定。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、事实情况说明

（一）请结合相关协议约定以及经营决策权归属等，说明招商前海实业将合资公司纳入合并报表范围的主要依据，是否充分、合理，是否符合《企业会计准则》的规定。

2016 年 6 月 18 日，前海管理局与招商局集团签署了《深圳市前海深港现代服务业合作区管理局与招商局集团有限公司关于组建合资公司推动前海蛇口自贸片区管理体制创新的框架协议》（以下简称“《体制机制创新的框架协议》”），协议双方约定，前海管理局由其下属前海投控与招商局集团下属招商蛇口的平台公司共同组建合资公司，合资公司定位为全球领先的自贸园区综合开发建设和运营服务商，协议双方在合资公司的股权比例为 50:50，由招商局集团一方实现财务并表（详见公司于 2016 年 6 月 18 日披露《关于招商局集团与前海管理局签署框架协议的公告》【CMSK】2016-044 号）。2016 年 9 月 8 日，招商前海实业和前海投控设立合资公司。

根据《企业会计准则第 33 号——合并财务报表》第七条：“合并财务报表的合并

范围应当以控制为基础予以确定。控制，是指投资方拥有对被投资方的权力，通过参与被投资方的相关活动而享有可变回报，并且有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。”下面结合企业会计准则中控制三要素说明招商前海实业将合资公司纳入合并报表范围的依据。

1、投资方拥有对被投资方的权力

招商前海实业通过持有其一定比例表决权拥有对合资公司的权力，即招商前海实业主要通过行使表决权来决定合资公司的财务和经营相关活动。

依据合资公司章程，股东在对合资公司的经营方针、投资计划、发展战略，财务预算及财务决算方案，公积金提取方案、利润分配方案和弥补亏损方案，考核、人事、投资、财务、薪酬管理制度等经营及财务相关活动表决时，以招商前海实业的投票意见确定相关议案是否通过。

招商前海实业在合资公司董事会 7 个席位中占有 4 个席位。董事会行使下列职权时，需经董事会全体董事过半数同意，这些事项主要包括：决定合资公司的经营计划和投资方案，决定会计政策和会计估计，决定合资公司总经理、财务总监的聘任或解聘及其报酬事项等，决定内部管理机构设置，制定考核、管理制度等。

综上，结合合资公司章程相关条款，招商前海实业拥有对合资公司的权力。

2、因参与被投资方的相关活动而享有可变回报

投资方自被投资方取得的回报可能会随着被投资方业绩而变动的，视为享有可变回报。招商前海实业获取的可变回报体现为从合资公司获取股利。合资公司股利分配的金额不固定，取决于合资公司经营情况，属于可变回报。

3、有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额

招商前海实业决策行为是以主要责任人的身份行使合资公司的决策权，招商前海实业有能力运用对被投资方的权力影响其回报金额。

综上，结合企业会计准则中控制三要素判断，招商前海实业将合资公司纳入合并报表范围的依据是充分且合理的。

此外，《增资协议》约定，合资公司的开发时序和年度开发计划应由合资公司股东会审议通过。前海投控、招商前海实业应于《增资协议》生效后 3 个月内对内部决

策机制等事项达成一致，并完成合资公司章程修订。在合资公司章程修订之前，合资公司现行章程持续有效，因此招商前海实业仍保持着对合资公司的控制。后续，前海投控与招商前海实业将依据《体制机制创新的框架协议》的约定、基于招商前海实业并表的原则下，进一步细化修订公司章程及其他内部决策机制。

（二）结合前述问题的答复，说明招商前海实业如何确保对合资公司及募集资金投资项目的有效控制，并进一步分析本次变更部分募集资金用途是否符合上市公司募集资金使用的有关规定。

2015 年，经中国证券监督管理委员会《关于核准招商局蛇口工业区控股股份有限公司吸收合并招商局地产控股股份有限公司并募集配套资金申请的批复》（证监许可[2015]2766 号）核准，上市公司募集资金人民币 11,800,824,902.80 元，其中原计划投入前海自由贸易中心一期项目 245,000.00 万元。截至 2019 年 12 月 17 日，前海自由贸易中心一期项目已使用募集资金 19,737.25 万元，剩余募集资金（含利息）242,212.82 万元。鉴于上述项目较原投资计划有所调整，为提高募集资金的使用效率和效益，上市公司拟将上述项目剩余全部募集资金（含利息）的用途变更为向合资公司增资，作为本次共同增资合资公司重大资产重组中的现金增资款 849,995.71 万元的一部分，继续推进前海片区开发建设。

原募投项目前海自由贸易中心一期所在土地处于前海土地整备及合资合作范围之内。2019 年 4 月，前海管理局依据《土地整备协议》的约定收回整备范围内原规划下的全部土地使用权，并向招商驰迪出让新规划下土地使用权。本次共同增资合资公司重大资产重组完成后，原募投项目前海自由贸易中心一期所在土地将随招商驰迪进入合资公司，合资公司通过持有招商驰迪及前海鸿昱 100%股权间接拥有位于深圳前海妈湾约 80.62 万平方米的土地使用权主导前海片区相关土地的开发建设。上市公司对合资公司的控制权也不发生变更，上市公司拥有合资公司的控制权。

随着 2019 年 8 月《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》的发布，加上深港合作区、自贸区、粤港澳大湾区、一带一路四大战略，前海妈湾坐拥五大重大战略支持，片区发展前景广阔。合资公司也将依托招商蛇口与前海投控在产业规划、制度创新、开发建设、运营管理等方面的成功经验和优势资源，进一步加快片区开发建设，增强运营管理能力，促进片区价值的提升，从而提升合资公司的经营成果。

因此，本次上市公司变更部分募集资金投资项目将剩余募集资金的用途变更为向合资公司增资，继续推进前海片区开发建设，有利于提高该部分募集资金的使用效率，符合上市公司股东利益，募集资金用途符合相关法律法规规定。

本次变更部分募集资金投资项目的事项已经上市公司董事会审议通过，独立董事及监事会发表了同意意见，并将提交股东大会审议。上述事项履行了必要的法律程序，决策程序合法合规，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《上市公司监管指引第2号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法规要求。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

1、招商前海实业将合资公司纳入合并报表范围的会计处理，符合《企业会计准则第33号——合并财务报表》的相关规定。

2、上市公司对于本次变更的部分募集资金使用具有充分有效的控制。本次变更部分募集资金投资项目的事项已经上市公司董事会审议通过，独立董事及监事会发表了同意意见，并将提交股东大会审议。上述事项履行了必要的法律程序，决策程序合法合规，符合《证券发行上市保荐业务管理办法》、《深圳证券交易所上市公司保荐工作指引》、《深圳证券交易所主板上市公司规范运作指引》、《上市公司监管指引第2号-上市公司募集资金管理和使用的监管要求》等法规要求。

问题 2. 报告书显示, 本次增资完成后, 合资公司及其下属公司在未来经营过程中如果涉及土地使用权、不动产的转让, 针对合资合作范围用地, 前海投控及招商前海实业将分别按照资产评估报告在计算相关税费时用于税前扣除的与取得土地相关的成本(契税除外)作为可用于税前扣除计税基础。如税务机关不同意以该约定的计税基础进行税前扣除, 合资公司或其下属公司因此产生额外税负的, 未实现约定计税基础承诺的一方应给予合资公司补偿; 如实际计税基础超过约定计税基础, 合资公司或其下属公司因此减少税负的, 合资公司应对该方进行补偿。因上述约定向合资公司进行补偿的, 在任何情况下均不影响交易双方在合资公司的持股比例。资产评估报告在计算涉及补偿税种的税费时用于税前扣除与取得土地相关成本(契税除外)具体如下: 前海鸿昱相关的增值税为零元、土地增值税为 72,819,540,000 元、企业所得税为 72,819,540,000 元; 招商驰迪(包括启迪实业和启明实业)相关的增值税为零元、土地增值税为 43,210,091,449 元、企业所得税为 43,210,091,449 元。(1) 请说明确认前述税种税前扣除成本的具体计算过程及依据, 相关依据的基准或条件是否保持客观、一致, 前述约定是否有利于维护上市公司合法权益。(2) 请说明前海土地整备、共同增资合资公司等事项涉及相关税费情况, 以及可能对上市公司的影响。(3) 请根据前述约定补充完善本次重组相关的承诺事项, 并作特别风险提示。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

公司回复:

一、事实情况说明

(一) 请说明确认前述税种税前扣除成本的具体计算过程及依据, 相关依据的基准或条件是否保持客观、一致, 前述约定是否有利于维护上市公司合法权益。

1、前海鸿昱税前扣除成本的计算过程及依据

前海鸿昱拥有的 T102-0310 号宗地土地使用权来源为政府作价出资。2019 年 9 月 27 日, 前海鸿昱与前海管理局签订深前海地资合字(2019)0001 号《土地使用权作价出资合同书》, 取得 T102-0310 号宗地土地使用权。土地作价金额依据深圳市不动产评估中心(以下简称“市评估中心”)出具的深房(土)估字[2019]第 108 号《土地估价报告》确认, 评估值为 7,281,954.00 万元, 评估基准日为 2018 年 11 月 21 日。

评估机构在评估前海鸿昱 100%股权过程中计算 T102-0310 号宗地相关税费时, 根

据《税务总局关于继续实施企业改制重组有关土地增值税政策的通知（财税〔2018〕57号）、《关于企业所得税应纳税所得额若干问题的公告》（国家税务总局公告2014年第29号）、《全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36号）等相关规定，以T102-0310号宗地评估价值7,281,954.00万元作为企业土地增值税及企业所得税计税基础，可在计算增值税时税前扣除的金额暂定为零。

上述税种可用于税前扣除的成本以实际发生时主管税务机关认可的计税基础为准。

2、招商驰迪（包含启迪实业和启明实业）税前扣除成本的计算过程及依据

招商驰迪（包含启迪实业和启明实业）拥有的T102-0270、T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0296宗地根据前海土地整备的整体安排取得。

2018年12月24日，深圳市规划和国土资源委员会（现深圳市规划与自然资源局）、前海管理局、招商局集团及其他相关方签署《土地整备协议》，约定由前海管理局按照《土地整备协议》的约定收回前海土地整备范围内原19家持地公司原规划下的全部土地使用权，并计算得出土地补偿价值约4,321,009.14万元（评估基准日为2015年1月1日），再由前海管理局向招商驰迪（包含启迪实业和启明实业）置换价值等于上述土地补偿价值的新规划下的土地使用权（评估基准日为2015年1月1日）。《土地整备协议》也明确约定，招商驰迪因取得前述土地使用权而需向招商19家原持地公司支付的补偿将由相关各方自行理顺解决。

根据《土地整备协议》的约定，招商驰迪（含启迪实业和启明实业）与前海管理局签订《深圳市土地使用权出让合同书》，取得了上述补偿价值的土地使用权，宗地编号为T102-0270、T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0296，合同地价合计4,321,009.14万元，合同地价不再另行收取，同时由招商驰迪（含启迪实业和启明实业）向原19家持地公司支付补偿债权4,321,009.14万元并取得收款收据。

根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》、《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》、《企业所得税法》等相关规定，以取得T102-0270、T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0296宗地实际发生成本4,321,009.14万元作为企业土地增值税及企业所得税计税基础，可在计算增值税时税前扣除的金额暂定为零。

上述税种可用于税前扣除的成本以实际发生时主管税务机关认可的计税基础为准。

3、相关依据的基准或条件是否保持客观、一致，前述约定是否有利于维护上市公司

司合法权益

承上文分析，前海鸿昱与前海管理局签订《土地使用权作价出资合同》、招商驰迪（包含启迪实业和启明实业）与前海管理局签订《土地使用权出让合同》，分别取得相应宗地土地使用权。《增资协议》约定的计税基础及其计算依据系协议各方根据整备范围内土地不同的取得时点及取得方式，本着公平公正的原则制定，相关依据客观、一致，不存在损害上市公司及其股东权益的情形。

同时，因本次土地整备及合资合作事项金额重大、影响广泛，且属于重大创新，协议各方在《增资协议》中进一步约定了税费承担条款，如税务机关认可的实际计税基础低于约定计税基础，合资公司或其下属公司因此产生额外税负的，未实现约定计税基础承诺的一方应给予合资公司补偿；如实际计税基础超过约定计税基础，合资公司或其下属公司因此减少税负的，合资公司应对该方进行补偿。前述税费承担条款系对协议各方保护措施，并且协议各方进行补偿的计算方式完全对等，不存在损害上市公司及其股东权益的情形，有利于维护上市公司合法权益。

（二）请说明前海土地整备、共同增资合资公司等事项涉及相关税费情况，以及对上市公司的影响。

1、前海土地整备、共同增资合资公司等事项涉及相关税费情况

事项一：前海土地整备环节，前海管理局按照《土地整备协议》的约定收回前海土地整备范围内原 19 家持地公司原规划下的全部土地使用权，并计算得出土地补偿价值约 4,321,009.14 万元，再由前海管理局向招商驰迪（包含启迪实业和启明实业）出让价值等于上述补偿价值的新规划下的土地使用权，原 19 家持地公司因土地整备的约定和安排获得招商驰迪（包含启迪实业和启明实业）支付的 4,321,009.14 万元补偿款。

相关税务处理如下：

税种	增值税	土地增值税	企业所得税
税务处理	可适用财税〔2016〕36 号“土地使用者将土地使用权归还给土地所有者，免征增值税”的规定。	可适用《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及其实施细则“因国家建设需要依法征用、收回的房地产，免征土地增值税”的规定。	应缴纳企业所得税，考虑土地相关净值影响后招商蛇口及子公司应缴纳的企业所得税金额合计约人民币 86 亿元。招商蛇口在备考合并财务报表层面抵销了因前海土地整备产生的未实现内部损益，并确认了递延所得税资产约人民币 86 亿元，对招商蛇口备考合并财务报表净利润无重大影响。招商 19 家原持地公司在原地块上的相关业务终止并需整体搬迁，符合国家税务总局公

税种	增值税	土地增值税	企业所得税
			告 2012 年第 40 号公告政策性搬迁的相关规定,可在不超过 5 年的时间内递延缴纳企业所得税,5 年内任一年度完成搬迁的,在搬迁完成年度的企业所得税汇算清缴时申报缴纳税款。后续将以税务主管部门确认的结果为准。

事项二：共同增资合资公司阶段相关税费情况

招商实业公司以其持有的招商驰迪公司 100%股权向合资公司进行增资,前海投控公司以其持有的前海鸿昱公司 100%股权对合资公司进行增资,即由合资公司主导以增资扩股的方式向前海投控公司、招商实业公司按照本协议的相关约定分别收购其合法持有的标的股权的交易。同时,招商前海实业以部分现金向合资公司增资。

税种	企业所得税	印花税
税务处理	根据财税[2009]59 号,由于招商驰迪、前海鸿昱被收购股权的比例达到 100%,且合资公司全部以股权支付,该步骤可适用特殊性税务处理,暂不征收企业所得税。合资公司取得招商驰迪、前海鸿昱的后续计税基础按原有计税基础确定。	合资公司需要按新增实收资本和资本公积的合计金额按 0.05%缴纳印花税(2018 年 5 月 1 日后新增部分按 0.05%减半缴纳印花税),合资公司需缴纳税额约人民币 3,644.35 万元,后续将以税务主管部门确认的结果为准。对招商蛇口当期损益无重大影响。

(三) 请根据前述约定补充完善本次重组相关的承诺事项,并作特别风险提示。

前述税费承担条款为协议各方为保护各方利益所约定的商业条款,且通过签署《增资协议》的方式予以明确,对各方均有法律约束力,上市公司拟将其纳入承诺事项管理,后续将在定期报告中持续披露。相关事项所存在的潜在风险已在重组报告书相应章节补充披露。

根据《增资协议》约定,在本次增资完成后,合资公司及其下属公司在未来经营过程中如果涉及土地使用权、不动产的转让,针对合资合作范围用地,前海投控公司及招商实业公司将分别按照资产评估报告在计算相关税费时用于税前扣除的与取得土地相关的成本(契税除外)作为可用于税前扣除计税基础。未来,若税务机关实际认定的计税基础与《增资协议》的约定产生差异,差额部分可能需由上市公司向合资公司进行补偿。

二、补充披露情况

上市公司已在本次重组报告书(修订稿)“重大风险提示”之“一、与本次交易相关的风险”之“(四) 本次交易相关税务风险”及“第十二节 风险因素”之“一、与本次交易

相关的风险”之“（四）本次交易相关税务风险”补充披露了本次重组税务相关的风险提示。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

本次交易签署的《增资协议》约定的计税基础系协议各方根据土地不同的出让时点和方式，本着公平公正的原则所制定，协议各方约定对计税基础未来可能发生的变动进行税费承担实际上是对交易各方的保护，并且双方进行补偿的计算方式完全对等，不存在损害上市公司及其股东权益的情形。

前海土地整备、共同增资合资公司过程中涉及的税费完全按照国家税收相关政策及法规进行缴纳，对于可以递延的部分进行递延缴纳处理，对上市公司的经营业绩的影响较小。

前述税费承担条款为协议各方为保护各方利益所约定的商业条款，且通过签署《增资协议》的方式予以明确，对各方均有约束力。上市公司拟将其纳入承诺事项管理，后续将在定期报告中持续披露。相关事项所存在的潜在风险已在报告书相应章节补充披露。

问题 4. 报告书显示,招商驰迪持有的 T102-0296 地块、前海鸿昱持有的 T102-0310 地块由于尚未分宗的原因无法取得土地使用权证,涉及建设用地面积 734,160.88 平方米,占本次标的资产所持有六块土地面积(806,194.35 平方米)的 91.06%。根据土地使用权出让合同、土地作价出资合同约定,宗地可分宗开发,在分宗时办理产权登记手续。截至报告书出具日,启迪实业尚未获取招商局前海经贸中心三期的房屋权属证书。(1)请说明完成土地分宗和产权登记尚需履行的审批手续及预计时间安排,后续权属证书办理是否存在实质性障碍,是否会对标的资产未来土地开发销售等生产经营活动产生重大不利影响。(2)请说明招商局前海经贸中心三期权属证书办理进展以及预计获取证书的时间。(3)请结合前述问题的答复,说明此次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》(以下简称《重组管理办法》)第十一条的有关规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

公司回复:

一、事实情况说明

(一)土地分宗和产权登记尚需履行的审批手续及预计时间安排,后续权属证书办理是否存在实质性障碍,是否会对标的资产未来土地开发销售等生产经营活动产生重大不利影响

1、土地分宗和产权登记尚需履行的审批手续及预计时间安排

根据招商驰迪和前海管理局于 2019 年 4 月 30 日签署的《招商置换用地出让合同》,招商驰迪取得宗地号为 T102-0296 的土地使用权(以下简称“招商置换用地”),该宗地可分宗开发,但需签订补充协议明确各宗地的土地利用要求等相关事宜,各分宗地块的补充协议应自《招商置换用地出让合同》签订之日起 6 年内签署完毕;分宗后的土地使用权受让方可为招商驰迪或招商驰迪在境内注册的全资一级子公司;该宗地的总竣工时间为 10 年,自《招商置换用地出让合同》签订之日起算;具体分宗后各分宗地块的开、竣工期限在签订分宗补充协议时按有关规定约定;合同地价(包括:土地使用权出让金、土地开发金和市政配套设施金)不再另行收取。招商驰迪每年必须按规定缴付土地使用税,在使用土地期间未按合同规定缴纳土地使用税的,前海管理局可不予办理与该地块有关的不动产权登记、建筑许可及其他相关手续或采取其他限制性措施;该地块分宗时,各分宗地块合同地价之和应与该宗地合同地价保持一致。

根据前海鸿昱和前海管理局于 2019 年 9 月 27 日签署的《前海土地出让合同》，前海鸿昱取得宗地号为 T102-0310 的土地使用权（以下简称“前海出资用地”），该合同项下宗地土地使用方式为作价出资，作价金额为 7,281,954 万元；该宗地可分宗开发，但需签订补充协议明确各宗地的土地利用要求等相关事宜，各分宗地块的补充协议应自《前海土地出让合同》签订之日起 6 年内签署完毕；分宗后的土地使用权受让方可为前海鸿昱或前海鸿昱在境内注册的全资一级子公司；该宗地的总竣工时间为 10 年，自《前海土地出让合同》签订之日起算；具体分宗后各分宗地块的开、竣工期限在签订分宗补充协议时按有关规定约定；该地块分宗时，各分宗地块合同地价之和应与该宗地合同地价保持一致。

根据《招商置换用地出让合同》《前海土地出让合同》的上述约定，招商置换用地、前海出资用地未来可分别分宗给招商驰迪或其境内注册的全资一级子公司、前海鸿昱或其境内注册的全资一级子公司，并需相应签署补充协议明确各宗地的土地利用要求等相关事宜。

根据《深圳经济特区房地产登记条例（2019 修正）》第二十二条规定，房地产登记按下列程序办理：（一）提出申请、（二）受理申请、（三）审查申请文件、（四）权属调查、（五）依本条例规定公告、（六）确认房地产权利、（七）将核准登记事项记载在房地产登记簿、（八）计收规费并颁发房地产权利证书、（九）立卷归档。第二十九条规定，申请土地使用权首次登记应当提交下列文件：（一）登记申请书、（二）身份证明，包括：企业法人营业执照和法定代表人证明、（三）土地权属证明，包括：以出让方式取得土地使用权的应当提交：（1）土地使用合同书，（2）付清地价款证明、（四）登记机构认可的测量机构出具的实地测绘结果报告书。第三十三条规定，登记机构应当自受理登记申请之日起三十个工作日内办结不动产登记手续，但是法律另有规定的除外。登记机构完成登记，应当依法向申请人核发不动产权属证书。

根据《招商置换用地出让合同》与《前海土地出让合同》的上述约定、《深圳经济特区房地产登记条例（2019 修正）》的上述规定，《招商置换用地出让合同》签订之日起 6 年内，招商置换用地各分宗地块的补充协议应签署完毕；《前海土地出让合同》签订之日起 6 年内，前海出资用地各分宗地块的补充协议应签署完毕；招商驰迪、前海鸿昱或该等公司各自境内注册的全资一级子公司在按照《招商置换用地出让合同》与《前海土地出让合同》的约定履行土地分宗签署补充协议后，需按照届时有效的《深

圳经济特区房地产登记条例》等法律规定办理相关产权登记手续。本次交易完成后，合资公司下属公司招商驰迪、前海鸿昱或该等公司各自境内注册的全资一级子公司将在《招商置换用地出让合同》与《前海土地出让合同》签订之日起 6 年内分别完成前述补充协议的签署工作，并在补充协议签署后及时准备相应材料依法申请办理相关产权登记。

2、后续办理权属证书不存在实质性障碍，亦不会对标的资产未来土地开发销售等生产经营活动产生重大不利影响

根据《招商置换用地出让合同》与《前海土地出让合同》的相关约定和《深圳经济特区房地产登记条例（2019 修正）》的上述规定，本次交易中，招商驰迪、前海鸿昱虽尚未分别取得招商置换用地、前海出资用地的权属证书，但招商驰迪、前海鸿昱已分别依据《招商置换用地出让合同》与《前海土地出让合同》取得招商置换用地、前海出资用地，且该等出让合同亦对土地分宗安排作出明确约定；招商驰迪将按规定依法缴付土地使用税；招商驰迪、前海鸿昱或该等公司各自境内注册的全资一级子公司在按照《招商置换用地出让合同》与《前海土地出让合同》的约定履行签署补充协议等义务并按照相关法律法规履行相关程序后，办理该等宗地的权属证书不存在实质性法律障碍。合资公司未来会根据实际经营需要等因素确定标的资产的开发计划，并相应签署所涉地块的补充协议和办理相应的权属证书，该等情况亦不会对标的资产未来土地开发销售等生产经营活动产生重大不利影响。

（二）请说明招商局前海经贸中心三期权属证书办理进展以及预计获取证书的时间。

根据深圳市不动产登记中心发布的“国有建设用地使用权及房屋所有权登记（首次登记）”办事指南¹，申请办理国有建设用地使用权及房屋所有权首次登记应当提交下列文件：（一）申请人身份证明文件、（二）不动产登记申请表、（三）中华人民共和国不动产权证书、（四）土地权属来源材料、（五）建设工程符合规划的材料、（六）房屋已经竣工的材料、（七）房地产调查或者测绘报告等。

根据启迪实业提供的资料，截至目前，启迪实业已收集准备申请人身份证明文件、不动产登记申请表、土地权属来源材料、建设工程符合规划的材料、房屋已经竣工的

¹ <http://www.gdzwfw.gov.cn/portal/guide/11440300MB2C94128A344071200201101>

材料、房地产调查或者测绘报告等，但由于启迪实业办理招商局前海经贸中心一期的预售证须向有权登记部门提交不动产权证书（编号：粤（2019）深圳市不动产权第0072742号）原件，因此启迪实业暂无法办理前海经贸中心三期的房屋权属证书；启迪实业预计于2020年4月初完成招商局前海经贸中心一期预售证的办理工作，即后启动办理前海经贸中心三期的房屋权属证书的工作，并预计将于2020年7月前取得相应的房屋权属证书。

综上所述，截至目前，启迪实业已收集准备其办理前海经贸中心三期的房屋权属证书的绝大部分资料，预计将于2020年7月前取得相应的房屋权属证书。

（三）请结合前述问题的答复，说明此次交易是否符合《上市公司重大资产重组管理办法》（以下简称《重组管理办法》）第十一条的有关规定。

根据《重组管理办法》第十一条规定，“上市公司实施重大资产重组，应当就本次交易符合下列要求作出充分说明，并予以披露：……（四）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍……”。本次交易中，招商驰迪、前海鸿昱虽尚未分别取得招商置换用地、前海出资用地的权属证书，但招商驰迪、前海鸿昱已分别依据《招商置换用地出让合同》与《前海土地出让合同》取得招商置换用地、前海出资用地，且该等出让合同亦对土地分宗安排作出明确的约定，办理该等宗地的权属证书不存在实质性法律障碍；启迪实业已收集准备其办理前海经贸中心三期的房屋权属证书的绝大部分资料，预计将于2020年7月前取得相应的房屋权属证书。据此，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

通过查阅本次交易相关的合同、协议、政府会议纪要等文件，本次交易是深圳市委市政府与招商局集团为共同推进前海深港合作区、前海蛇口自贸区开发，推动城市转型升级的重大举措，是政企战略合作的重要尝试，具有重要的战略意义。交易双方为政府及大型国有企业，土地出让及相关安排已通过《招商置换用地出让合同》与《前海土地出让合同》予以明确落实，后续违约风险极低。此外，考虑到本次交易的特殊背景，T102-0296、T102-0310两块土地面积较大，一次性完成分宗难度较大，在未来待规划明确后逐步分宗并办理相应的土地权属证书具有操作方面的合理性。

综上，本财务顾问认为：

1、本次交易完成后，合资公司下属公司招商驰迪、前海鸿昱或该等公司各自境内注册的全资一级子公司需在《招商置换用地出让合同》与《前海土地出让合同》签订之日起 6 年内分别完成前述补充协议的签署工作，并在补充协议签署后及时准备相应材料依据届时有效的《深圳经济特区房地产登记条例》等法律规定申请办理相关产权登记。本次交易中，招商驰迪、前海鸿昱虽尚未分别取得招商置换用地、前海出资用地的权属证书，但招商驰迪、前海鸿昱已分别依据《招商置换用地出让合同》《前海土地出让合同》取得招商置换用地、前海出资用地，且该等出让合同亦对土地分宗安排作出明确的约定。招商驰迪将按照《招商置换用地出让合同》约定每年缴付土地使用税；招商驰迪、前海鸿昱或该等公司各自境内注册的全资一级子公司在按照《招商置换用地出让合同》《前海土地出让合同》的约定履行签署补充协议等义务并按照相关法律规定履行相关程序后，办理该等宗地的权属证书不存在实质性法律障碍。合资公司未来会根据实际经营需要等因素确定标的资产的开发计划，并相应签署所涉地块的补充协议和办理相应的权属证书，该等情况亦不会对标的资产未来土地开发销售等生产经营活动产生重大不利影响。

2、启迪实业已收集准备其办理前海经贸中心三期的房屋权属证书的绝大部分资料，预计将于 2020 年 7 月前取得相应的房屋权属证书。

基于上述，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

问题 5. 报告书显示, 根据启明实业与前海管理局于 2018 年 6 月 30 日签订的《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让合同书》, 启明实业取得宗地号为 T102-0279 的土地使用权, 宗地使用年期终止日为 2054 年 12 月 31 日。其中 2018 年 6 月 30 日至 2026 年 6 月 29 日为短期利用的使用期限, T102-0279 宗地在短期利用期间不得办理《不动产权证书》, 不得抵押、转让。目前 T102-0279 宗地上的项目为临时过渡利用项目, 在短期利用期间内不得办理《不动产权证书》。请补充披露相关方是否就 T102-0279 短期使用期限结束后的土地及房屋权属证书办理事项进行明确约定, 相关事项办理是否存在前置条件或实质性障碍, 前述限制条件和后续安排是否会对标的资产未来土地开发销售等生产经营活动产生重大不利影响, 是否符合《重组管理办法》第十一条的有关规定。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

公司回复:

一、事实情况说明

根据启明实业与前海管理局于 2018 年 6 月 30 日签订的《深圳市前海深港现代服务业合作区土地使用权出让合同书》(合同编号: 深前海地合字(2018)0003 号, 以下简称“《文创小镇出让合同》”), (1) 启明实业在短期利用结束后至土地使用年限内依照法律、法规、深圳市的有关规定以及上述合同的规定转让、出租、抵押土地使用权或将土地使用权用于其他经济活动, 其合法权益受法律保护; 以及启明实业在使用土地期间, 并未按规定缴纳土地使用税的, 前海管理局可不予办理与地块有关的不动产权登记、建筑许可及其他相关手续或采取其他限制性措施; (2) 除前述合同约定条款内容外, 启明实业与前海管理局在《文创小镇出让合同》中未对短期使用期限结束后 T102-0279 宗地的土地及房屋权属证书办理事项作出其他进一步明确约定, 未在《文创小镇出让合同》中限制或禁止短期使用期限结束后的土地及房屋权属证书办理, 亦无约定办理土地及房屋权属证书的其他未明确的前置条件; (3) T102-0279 宗地作为土地整备范围置换用地的一部分, 招商局集团指定启明实业取得本宗地土地使用权, 土地使用权出让金、土地开发金和市政配套设施金不再另行收取; (4) 土地的短期利用期间, 可同步开展报建手续; (5) 短期利用结束后, 由启明实业自行拆除短期利用建筑物; (6) 土地使用者自签订《文创小镇出让合同》之日起第九年内应按批准的施工设计图纸动土施工, 且应在 2028 年 6 月 29 日(合同签订之日起 10 年)以前竣工。基于上述, 《文创小镇出让合同》中未对 T102-0279 宗地短期使用期限结束后的土地及

房屋权属证书办理事项约定其他前置条件。

根据《深圳经济特区房地产登记条例（2019 修正）》二十九条规定，申请土地使用权首次登记应当提交下列文件：（一）登记申请书、（二）身份证明，包括：企业法人营业执照和法定代表人证明、（三）土地权属证明，包括：以出让方式取得土地使用权的应当提交：（1）土地使用合同书；（2）付清地价款证明、（四）登记机构认可的测量机构出具的实地测绘结果报告书。第三十条规定，申请建筑物、附着物所有权首次登记，应当提交下列文件：（一）登记申请书、（二）申请人身份证明、（三）土地权属证明（以出让方式取得土地使用权的应当提交：（1）土地使用合同书；（2）付清地价款证明）、（四）建设工程规划验收合格的证明文件、（五）竣工验收合格的证明文件、（六）竣工测绘报告、（七）竣工结算文件。

根据《文创小镇出让合同》的上述约定和《深圳经济特区房地产登记条例（2019 修正）》的上述规定以及启明实业的说明，启明实业已就 T102-0279 宗地签署了土地使用合同书，土地使用权出让金、土地开发金和市政配套设施金不再另行收取；启明实业在使用土地期间将按规定依法缴纳土地使用税；在《文创小镇出让合同》项下短期利用的使用期限届满后至土地使用年限内，启明实业有权合法地转让、出租、抵押土地使用权或将土地使用权用于其他经济活动，启明实业将自行拆除短期利用建筑物，办理 T102-0279 宗地的土地权属证书，并按照届时另行批准的施工设计图纸对建筑物进行施工，且应在 2028 年 6 月 29 日以前竣工；建筑物竣工后启明实业将依据届时有效的《深圳经济特区房地产登记条例》等法律规定申请建筑物、附着物所有权首次登记并办理房屋权属证书。据此，启明实业在按照相关法律规定履行相关程序后办理上述建筑物/土地权属登记不存在实质性障碍，上述情形亦不会对 T102-0279 土地开发销售等生产经营活动产生重大不利影响。

根据《重组管理办法》第十一条规定，“上市公司实施重大资产重组，应当就本次交易符合下列要求作出充分说明，并予以披露：.....（四）重大资产重组所涉及的资产权属清晰，资产过户或者转移不存在法律障碍.....”。本次交易中 T102-0279 宗地虽未取得权属证书，但启明实业已依据《文创小镇出让合同》取得 T102-0279 宗地，且如上所述，启明实业办理该宗地上建筑物/土地权属登记不存在实质性障碍。据此，本次交易符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

二、补充披露情况

上市公司已在本次重组报告书（修订稿）“第四节 交易标的基本情况”之“一、招商驰迪”之“（八）主要资产权属、主要负债及对外担保情况”补充披露了启明实业 T102-0279 地块使用期限相关事项的情况。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

1、在《文创小镇出让合同》中对短期利用的使用期限届满后至土地使用年限内启明实业对 T102-0279 宗地相关权益和启明实业在使用土地期间应按规定缴纳土地使用税等既有约定的基础上，启明实业与前海管理局未对短期使用期限结束后 T102-0279 宗地的土地及房屋权属证书办理事项作出其他进一步明确约定，未在《文创小镇出让合同》中限制或禁止短期使用期限结束后的土地及房屋权属证书办理，亦无办理土地及房屋权属证书的其他未明确的前置条件。

2、根据《文创小镇出让合同》，在启明实业按照《文创小镇出让合同》约定依法履行土地使用税缴纳等义务的情形下，在短期使用期限结束、启明实业自行拆除短期利用建筑物后的土地利用阶段（短期利用的使用期限届满后至土地使用年限内），按照相关法律规定履行相关程序后，启明实业就 T102-0279 宗地的土地使用权办理权属证书不存在实质性法律障碍；以及在地上建筑物竣工并按照相关法律规定履行相关程序后，启明实业就 T102-0279 宗地地上建筑物办理房屋权属证书不存在实质性法律障碍。上述情形不会对 T102-0279 土地开发销售等生产经营活动产生重大不利影响。本次交易涉及的 T102-0279 宗地在短期使用期限内虽未取得权属证书，但在短期使用期限结束后办理土地及房屋权属登记不存在实质性法律障碍，符合《重组管理办法》第十一条第（四）项的规定。

问题 6. 报告书显示，招商驰迪下属企业启迪实业目前持有的房地产开发企业资质为暂定资质，资质有效期为 2019 年 7 月 11 日至 2020 年 7 月 10 日。请补充披露前海鸿昱、招商驰迪及其下属公司所持有房地产开发等行业及业务资质的具体情况，相关资质有效期届满后续期或取得正式资质所需条件，是否存在实质性障碍，并结合可能对业务造成的具体影响提示相关风险，说明你公司拟采取的应对措施。请独立财务顾问和律师核查并发表意见。

公司回复：

一、事实情况说明

（一）前海鸿昱、招商驰迪及其下属公司所持有房地产开发等行业及业务资质的具体情况

前海鸿昱的主营业务为前海妈湾片区开发、建设和运营。截至目前，前海鸿昱自身未实际开展生产经营业务（包括房地产开发业务），因此暂未办理得任何经营资质。

招商驰迪、和胜实业的主营业务为前海妈湾片区开发、建设和运营。截至目前，招商驰迪、和胜实业自身未实际开展生产经营业务（包括房地产开发业务），因此暂未办理任何经营资质。

启明实业的主营业务为前海妈湾片区开发、建设和运营。截至目前，启明实业自身未实际开展房地产开发经营业务，因此暂未办理《房地产开发企业资质证书》。

启迪实业的主营业务为前海妈湾片区开发、建设和运营。启迪实业目前已取得前海管理局于 2019 年 7 月 11 日核发的《中华人民共和国房地产开发企业资质证书》（深前海房开字（2019）006 号，以下简称“《暂定资质证书》”），资质等级为暂定资质，有效期为 2019 年 7 月 11 日至 2020 年 7 月 10 日。

（二）相关资质有效期届满后续期或取得正式资质所需条件，是否存在实质性障碍，并结合可能对业务造成的具体影响提示相关风险，拟采取的应对措施

1、前海鸿昱、招商驰迪取得暂定资质所需条件，该等资质取得不存在实质性障碍

根据《房地产开发企业资质管理规定》第五条规定，申请四级资质需符合：（一）从事房地产开发经营 1 年以上；（二）已竣工的建筑工程质量合格率达 100%；（三）

有职称的建筑、结构、财务、房地产及有关经济类的专业管理人员不少于 5 人，持有资格证书的专职会计人员不少于 2 人；（四）工程技术负责人具有相应专业中级以上职称，财务负责人具有相应专业初级以上职称，配有专业统计人员；（五）商品住宅销售中实行了《住宅质量保证书》和《住宅使用说明书》制度；（六）未发生过重大工程质量事故。第八条规定，申请《暂定资质证书》的条件不得低于四级资质企业的条件。

根据《招商置换用地出让合同》与《前海土地出让合同》，招商置换用地、前海出资用地可分宗给招商驰迪、前海鸿昱或其境内注册的全资一级子公司。本次交易完成后，前海鸿昱、招商驰迪或其境内注册的全资一级子公司（包括和胜实业、启明实业）将根据开展房地产开发业务的实际需要，比照届时有效的《房地产开发企业资质管理规定》等法律规定的相关条件适时申请房地产开发暂定资质，其办理暂定资质不存在实质性障碍。

2、启迪实业房地产开发企业暂定资质续期、取得四级资质所需条件，前述续期和资质取得不存在实质性障碍，对合资公司未来开展业务的影响和应对措施

根据《房地产开发企业资质管理规定》第六条规定，暂定资质证书有效期 1 年；房地产开发主管部门可以视企业经营情况延长《暂定资质证书》有效期，但延长期限不得超过 2 年；第七条规定，房地产开发企业应当在《暂定资质证书》有效期满前 1 个月内向房地产开发主管部门申请核定资质等级；房地产开发主管部门应当根据其开发经营业绩核定相应的资质等级。

对于启迪实业已取得的《暂定资质证书》，在有效期届满后，启迪实业将依据届时有效的《房地产开发企业资质管理规定》等法律规定的相关条件及实际情况，适时选择申请延长该暂定资质的有效期或申请核定相应资质等级。若其届时申请延长该暂定资质有效期或申请核定四级资质等级的，不存在实质性障碍。

基于上述，前海鸿昱、招商驰迪取得房地产开发企业暂定资质，以及启迪实业申请房地产开发企业暂定资质续期、取得房地产开发企业四级资质，均不存在实质性障碍，因此对合资公司未来开展业务不会造成重大不利影响，且合资公司、启迪实业等相关公司已确认，前海鸿昱、招商驰迪或该等公司各自境内注册的全资一级子公司（包括和胜实业、启明实业）将根据开展房地产开发业务的实际需要，适时申请房地产开发企业暂定资质；以及启迪实业将根据实际情况，适时选择申请延长启迪实业已取得

的房地产开发企业暂定资质的有效期或申请核定相应资质等级。

二、补充披露情况

上市公司已在本次重组报告书（修订稿）“第五节 交易标的业务与技术”之“三、标的资产主营业务情况”之“（一）招商驰迪主营业务情况”和“（二）前海鸿昱主营业务情况”补充披露了前海鸿昱、招商驰迪及其下属公司所持有房地产开发等行业及业务资质的相关情况。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

1、截至目前，前海鸿昱、招商驰迪、和胜实业自身未实际开展生产经营业务（包括房地产开发业务），因此暂未办理任何经营资质；启明实业未实际开展房地产开发经营业务，因此暂未办理《房地产开发企业资质证书》。

2、本次交易完成后，前海鸿昱、招商驰迪取得房地产开发企业暂定资质，以及启迪实业申请房地产开发企业暂定资质续期、取得房地产开发企业四级资质，均不存在实质性障碍，因此对合资公司未来开展业务不会造成重大不利影响，且合资公司、启迪实业等相关公司已确认，前海鸿昱、招商驰迪或该等公司各自境内注册的全资一级子公司（包括和胜实业、启明实业）将根据开展房地产开发业务的实际需要，适时申请房地产开发企业暂定资质；以及启迪实业将根据实际情况，适时选择申请延长启迪实业已取得的房地产开发企业暂定资质的有效期或申请核定相应资质等级。

问题 7. 报告书显示，启迪实业、启明实业均为招商驰迪于 2017 年度设立的全资子公司，和胜实业为 2019 年设立的全资子公司，截至目前尚未实际出资。其中，启迪实业持有 T102-0270、T102-0271、T102-0272 地块，启明实业持有 T102-0279 地块。请说明招商驰迪尚未对前述子公司实际出资的主要原因及考虑，是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（二）项等相关规定，是否存在相关风险及应对措施。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、事实情况说明

（一）招商驰迪尚未对启迪实业、启明实业、和胜实业等子公司实际出资的原因和考虑

启迪实业、启明实业系为本次交易而设立的持地公司，截至本补充法律意见书出具之日，该等公司资金状况可以满足其经营需求，未实缴出资未对其经营活动造成实质影响，后续招商驰迪将根据启迪实业、启明实业实际经营业务的需要决定是否进行实缴出资；和胜实业在报告期内无任何经营活动，无需立即履行出资义务。

（二）上述出资事宜是否符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（二）项等相关规定

根据《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（二）项的规定，上市公司拟购买的资产为企业股权的，该企业应当不存在出资不实或者影响其合法存续的情况。

1、《公司法》和公司章程的相关规定

根据《公司法》第二十八条规定，“股东应当按期足额缴纳公司章程中规定的各自所认缴的出资额……”。

根据《深圳市前海蛇口启迪实业有限公司章程》《深圳市前海蛇口启明实业有限公司章程》，股东认缴额由股东根据公司实际经营需要决定出资计划。根据《深圳市前海蛇口和胜实业有限公司章程》，和胜实业股东认缴的出资额应于 2023 年 12 月 31 日前缴足。

2、启迪实业、启明实业、和胜实业不存在出资不实或者影响其合法存续的情况，

符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（二）项等相关规定

截至目前，招商驰迪均未作出对启迪实业、启明实业实缴出资的股东决定，亦未对启迪实业、启明实业、和胜实业公司章程的上述条款进行修改。因此，招商驰迪不存在违反启迪实业、启明实业、和胜实业公司章程规定从而导致该等企业存在出资不实的情形。招商驰迪账面现金充足，对启迪实业、启明实业、和胜实业进行实缴出资不存在实质性障碍。

启迪实业、启明实业及和胜实业不存在根据有关法律、法规及其公司章程规定需要终止的情形，其均为依法有效存续的有限责任公司。

基于上述，招商驰迪上述出资事宜符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（二）项等相关规定。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

1、基于对启迪实业、启明实业及和胜实业的设立目的及该等企业实际业务开展情况的考虑，招商驰迪暂未履行实缴出资义务。启迪实业、启明实业和和胜实业三家公司均为招商驰迪的全资子公司，招商驰迪账面现金充足，实缴出资不存在实质性障碍。

2、招商驰迪不存在违反启迪实业、启明实业、和胜实业公司章程规定从而导致该等企业存在出资不实的情形，以及启迪实业、启明实业及和胜实业不存在根据有关法律、法规及其公司章程规定需要终止的情形，其均为依法有效存续的有限责任公司。据此招商驰迪上述出资事宜符合《关于规范上市公司重大资产重组若干问题的规定》第四条第（二）项等相关规定。

问题 8. 报告书显示, 2019 年 9 月 29 日, 前海投控作出股东决定, 同意前海管理局以 T102-0310 土地使用权认缴前海鸿昱出资 7,281,954 万元, 出资比例 99.93%。10 月 31 日, 前海管理局与前海投控签署《股权过户协议》, 前海管理局将其持有的前海鸿昱 99.93% 股权作价 7,281,954 万元向前海投控出资, 全部计入注册资本。截至 2019 年 9 月 30 日, T102-0310 土地的账面价值 7,281,954 万元, 评估价值 7,290,836 万元, 增值率 0.12%。土地总面积为 380,927.02 平方米, 由 46 个小地块组成。(1) 请补充披露 46 个小地块的面积、土地性质及用途、评估方法、评估结果等相关信息。(2) 请说明前海管理局 9 月底增资前海鸿昱、10 月底转让前海鸿昱股权及前期土地整备等事项涉及 T102-0310 土地使用权的评估情况, 并结合评估方法、评估假设、重要评估参数、土地规划及开发情况等, 分析与本次共同增资合资公司评估情况的主要差异及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

公司回复:

一、事实情况说明

(一) 请补充披露 46 个小地块的面积、土地性质及用途、评估方法、评估结果等相关信息。

T102-0310 号宗地包括 46 个小地块, 土地总面积为 380,927.02 平方米。

T102-0310 号宗地的 46 个小地块均采用剩余法以及基准地价系数修正法进行评估。其中剩余法是在预计开发完成后不动产正常交易价格的基础上, 扣除预计的正常开发成本及有关专业费用、利息、利润和税收等, 以价格余额来估算待估土地价格的方法; 基准地价系数修正法是利用城镇基准地价及其修正体系等评估成果, 按照替代原则, 就委托评估宗地的区域条件和个别条件等与其所处区域的平均条件相比较, 并对照修正系数表选取相应的修正系数对基准地价进行修正, 进而求取委估宗地在评估基准日价格的方法。

两种方法测算结果相差大, 委估地块规划条件已明确, 附近同类型建筑物租售价格较多, 可比案例较易取得, 深圳市房屋开发成本、开发利润、税费等较为透明, 相关数据较易获得, 剩余法可操作性较强, 测算地价能较准确、客观地反映现实房地产

市场状况下的市场土地价格水平；而对于基准地价系数修正法，虽然深圳市 2013 年制定的基准地价于评估基准日时仍在有效使用中，并拥有完整的基准地价修正体系，但由于采用该方法测算的地价与市场价格差异过大，不能反映土地正常的地价水平，故本次评估以剩余法测算结果作为最终的评估结果。

46 个小地块的土地面积、土地性质、土地用途、评估结果如下：

地块序号	建设用地面积 (m ²)	土地性质	土地用途	评估结果 (元)
1	9,075	商品房	商业服务业用地	861,330,000
2	4,134	商品房	商业服务业用地	733,610,000
3	5,685	商品房	商业服务业用地	864,880,000
4	8,015	商品房	商业服务业用地	1,190,810,000
5	13,264	商品房	商业服务业用地	2,186,330,000
6	8,329	商品房	商业服务业用地	446,320,000
7	11,536	商品房	商业服务业用地	4,752,940,000
8	14,532	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	1,497,880,000
9	8,644	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	1,129,670,000
10	17,361	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	2,497,130,000
11	12,175	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	2,436,170,000
12	14,473	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	1,658,050,000
13	11,012	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	1,507,760,000
14	6,273	商品房	商业服务业用地	1,374,370,000
15	4,167	商品房	商业服务业用地	2,656,620,000
16	7,827	商品房	商业服务业用地	1,973,720,000
17	8,475	商品房	商业服务业用地	1,440,130,000
18	9,291	商品房	商业服务业用地	4,357,100,000
19	7,607	商品房	商业服务业用地	2,117,750,000
20	6,393	商品房	商业服务业用地	1,262,840,000
21	6,028	商品房	商业服务业用地	1,984,100,000
22	6,268	商品房	商业服务业用地	1,380,220,000
23	10,492	商品房	商业服务业用地	1,790,990,000
24	4,377	商品房	商业服务业用地	441,080,000
25	6,019	商品房	商业服务业用地	606,560,000
26	20,045	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	2,567,730,000

地块序号	建设用地面积 (m²)	土地性质	土地用途	评估结果 (元)
27	5,180	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	1,313,510,000
28	5,304	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	1,772,350,000
29	4,629	商品房	商业服务业用地	867,490,000
30	4,847	商品房	商业服务业用地	1,630,390,000
31	6,973	商品房	商业服务业用地	3,520,450,000
32	8,505	商品房	商业服务业用地	2,085,240,000
33	3,789	商品房	商业服务业用地	1,170,660,000
34	5,048	商品房	商业服务业用地	1,524,820,000
35	3,546	商品房	商业服务业用地	1,824,310,000
36	5,375	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	1,151,180,000
37	5,767	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	1,107,770,000
38	13,978	商品房	商业服务业用地、二类居住用地	2,297,020,000
39	8,964	商品房	商业服务业用地	1,205,960,000
40	6,460	商品房	商业服务业用地	252,870,000
41	5,704	商品房	商业服务业用地	703,450,000
42	5,273	商品房	商业服务业用地	783,540,000
43	16,243	商品房	商业服务业用地	204,000,000
44	9,647	商品房	商业服务业用地	1,938,950,000
45	5,987	商品房	商业服务业用地	454,350,000
46	8,208	商品房	商业服务业用地	1,383,960,000
合计	380,924	-	-	72,908,360,000

注 1：基于商业保密的考虑，上表中地块编号为简单编号，非地块在规划中的实际编号；

注 2：上表中 8-13、26-28、36-38 地块土地用途包含二类居住用地，指地块内含人才住房；

注 3：未来实际土地分宗时，可能与初步分宗方案存在差异，各小地块间可能存在指标调剂，潜在风险已在重组报告中披露。

（二）请说明前海管理局 9 月底增资前海鸿昱、10 月底转让前海鸿昱股权及前期土地整备等事项涉及 T102-0310 土地使用权的评估情况，并结合评估方法、评估假设、重要评估参数、土地规划及开发情况等，分析与本次共同增资合资公司评估情况的主要差异及合理性。

2019 年 9 月底，前海管理局增资前海鸿昱时对其所持 T102-0310 地块的是按照深圳市不动产评估中心（以下简称“市评估中心”）评估并出具的深房（土）估字[2019]第 108 号《土地估价报告》确认的增资金额，评估值为 7,281,954.00 万元，评估基准

日为 2018 年 11 月 21 日。

2019 年 10 月底，根据《深圳市前海管理局关于招商局集团前海合资合作土地作价出资事项的通知》（深前海〔2019〕150 号），前海管理局将土地作价出资形成的国有股权，依据审计值以增资方式注入前海投控，未进行评估。

前期土地整备阶段，市评估中心对招商局集团前海物流园区土地整备范围内用地以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日出具了新规划条件下土地咨询报告，主要是为土地整备计算招商局集团及招商原持地公司的补偿价值提供参考，未单独对 T102-0310 宗地的土地使用权出具评估报告。该土地咨询报告评估情况上市公司已于 2019 年 1 月 12 日在《关于前海土地整备及合资合作涉及的土地咨询报告统计表》中公告，整备范围内土地评估结果为 925.33 亿元，T102-0310 宗地对应小地块编号在市评估中心出具的以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日的土地咨询报告中的评估值为 4,604,099.00 万元，由于后续个别小地块存在切分的情况，评估值不能完全对应。

前期土地整备阶段评估情况、作价出资土地评估情况与本次评估情况的对比如下表：

项目	市评估中心出具的土地 咨询报告	市评估中心出具的土地 作价出资报告	本次股权增资评估报告
评估基准日 (价值时点)	2015 年 1 月 1 日	2018 年 11 月 21 日	2019 年 9 月 30 日
评估值 (万元)	4,604,099.00	7,281,954.00	7,290,836.00
评估方法	评估方法：剩余法、基准地价系数修正法；其中基准地价系数修正法测算结果舍去，以剩余法测算结果作为评估值。	商业和办公的评估方法：市场比较法、基准地价系数修正法；商务公寓和酒店的评估方法：剩余法、基准地价系数修正法；由于深圳市不动产评估中心不对外提供技术报告，未能获取最终测算结果确定方式。	评估方法：剩余法、基准地价系数修正法；其中基准地价系数修正法测算结果舍去，以剩余法测算结果作为评估值。
评估假设	本次增资评估假设土地增值税及企业所得税的土地税基为 7,281,954.00 万元，增值税地价抵扣额为 0 元；土地整备阶段评估中，由于未获取市评估中心的技术报告，未能获取其具体税基假设；增资前海鸿昱评估，市评估中心的报告对于办公及商业类土地采用比较法测算，不涉及上述税基影响，商务公寓及酒店采用剩余法测算，由于未获取市评估中心的技术报告，未能获取其具体税基假设。		
评估目的	了解新规划条件下市场 价值	作价出资	股权增资
报告类型	土地咨询报告（单项资	土地评估报告（单项资	资产评估报告（股权价

项目	市评估中心出具的土地 咨询报告	市评估中心出具的土地 作价出资报告	本次股权增资评估报告
	产评估，不涉及原始取得土地成本对计税基础及相关税费的影响）。	产评估，不涉及原始取得土地成本对计税基础及相关税费的影响）。	值评估，考虑了原始取得土地成本对计税基础及相关税费的影响）。
重要评估参数 选取	由于深圳市不动产评估中心不对外提供技术报告，无法获得该报告的重要评估参数。	由于深圳市不动产评估中心不对外提供技术报告，无法获得该报告的重要评估参数。	根据评估基准日不同物业类型的租售信息、建造成本数据取值；开发利润率按正常的客观水平取值；销售税费按照相关的法律法规计算。
土地规划	土地规划有所差异		
开发情况	土地开发情况基本一致		

本次股权增资评估与前两次评估评估目的、报告类型不同，相应价值内涵存在差异，且无法获取前两次评估主要参数，可比性较低。

2015 年至 2017 年间，深圳市房地产市场发展迅猛，特别是 2015 年在政策宽松、资金面宽松的大背景下，房地产市场需求较大程度激发，房地产交易市场量价频创新高，相应导致土地市场及土地价值的大幅上涨。自 2018 年的“7.31”楼市调控以来，在“房住不炒”和因城施策的背景下，深圳楼市总体表现平稳，市场更趋理性，2018 年至 2019 年深圳市房地产市场表现较为平稳。

综上，本次股权增资评估土地评估价值合理。

二、补充披露情况

上市公司已在本次重组报告书（修订稿）“第六节 标的资产评估情况”之“一、前海鸿昱评估情况”之“（四）资产基础法的评估技术说明”补充披露了前海鸿昱 46 个小地块的面积、土地性质及用途、评估方法、评估结果等相关信息。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

前期土地整备阶段市评估中心对招商局集团前海物流园区土地整备范围内用地以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日出具了土地咨询报告，未单独对 T102-0310 土地使用权出具评估报告；前海管理局 2019 年 9 月底增资前海鸿昱市评估中心是以 2018 年 11 月 21 日为评估基准日对 T102-0310 土地使用权进行了评估；前海管理局 2019 年 10 月底转让前海鸿昱股权不涉及评估事项。本次股权增资评估与前两次评估评估目的、报

告类型不同，相应价值内涵存在差异，且无法获取前两次评估主要参数，可比性较低。
本次评估结果合理。

问题 9. 报告书显示, 关于 T102-0296 地块,《招商置换用地出让合同》约定在该合同用地范围内落实总建筑面积为 29.5 万平方米的人才住房,由前海管理局出资建设,产权归前海管理局,全年期内只租不售。户型、建设标准、管理模式、建筑安装成本结算计算方法等由双方另行签署协议约定,并在分宗时予以明确。该地块还需建设公共设施 6,124 平方米(建成后需无偿移交政府),配套服务设施及市政设施 33,672 平方米。此外,合资公司负责建设土地整备范围内的次干道、支路及公共绿地,建成后无偿移交政府。关于 T102-0310 地块,《前海土地出让合同》约定该地块建设公共设施 23,181 平方米(建成后需无偿移交政府),文化娱乐 29,116 平方米(建成后需无偿移交政府),配套服务设施及市政设施 16,050 平方米,人才住房及配套设施建筑面积为 305,000 平方米。前述土地分宗开发还需签订补充协议明确各宗地的土地利用要求等相关事宜,各分宗地块的补充协议应自《招商置换用地出让合同》《前海土地出让合同》签订之日起 6 年内签署完毕,宗地的总竣工时间为 10 年,自合同签订之日起算。(1) 请补充披露与本次注入合资公司的六宗地块相关的无偿建设、出资义务及在前述地块范围内公共设施、人才住房等未来建成后产权不属于合资公司的物业所占土地建设用地面积,并说明前述约定可能对合资公司未来经营的影响,标的资产评估结果是否充分、合理考虑前述事项影响。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。(2) 请补充说明如在规定时间内无法完成补充协议签署或宗地竣工对上市公司可能产生的影响及应对措施,并做好风险提示。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

公司回复:

一、事实情况说明

(一) 请补充披露与本次注入合资公司的六宗地块相关的无偿建设、出资义务及在前述地块范围内公共设施、人才住房等未来建成后产权不属于合资公司的物业所占土地建设用地面积,并说明前述约定可能对合资公司未来经营的影响,标的资产评估结果是否充分、合理考虑前述事项影响。

1、前海鸿昱 T102-0310 号宗地公共设施、人才住房等建设情况及对标的资产评估

结果及合资公司未来经营的影响

根据深前海地资合字（2019）0001号《土地作价出资合同书》（以下简称“《前海土地出让合同》”），T102-0310号宗地上规划公共设施建筑面积23,181平方米、文化娱乐建筑面积29,116平方米，合计52,297平方米，约占总容建筑面积的2%，由土地使用权人前海鸿昱出资建设。本次评估计算了前述物业的建设成本。

根据《前海土地出让合同》，T102-0310号宗地上规划配套服务设施及市政设施建筑面积16,050平方米，约占总容建筑面积的0.6%，由土地使用权人前海鸿昱出资建设，其中邮政所及变电站可转让给相关部门，其余均无偿移交政府。本次评估计算了前述物业的建设成本，邮政所及变电站根据土地出让合同按照成本价考虑了转让价值。

根据《前海土地出让合同》，T102-0310号宗地上人才住房及其配套设施合计建筑面积305,000平方米，占总容建筑面积的11.42%，此类物业由前海管理局出资建设，产权归前海管理局，不计地价，可按规定委托合资公司代建。故本次评估不计算人才住房及其配套设施的建造成本。

T102-0310号宗地各小地块目前尚无更具体的规划设计图，未能获知公共设施、人才住房等未来建成后基底所占土地面积。如按照T102-0310号宗地内公共设施、人才住房等建筑面积占总容建筑面积比例计算，分摊土地面积比例约为14%，相关因素的影响在评估时已予以考虑。

根据《土地整备协议》，整备范围内的次干道、支路及公共绿地由合资公司建设，建成后产权无偿移交政府。合资公司未来需承担次干道、支路及公共绿地建设义务，该建设义务是因土地整备而产生，本次评估计算了建设次干道、支路及公共绿地的成本，已充分合理考虑了前述约定对评估结果的影响。

2、招商驰迪五个地块公共设施、人才住房等建设情况及对标的资产评估结果及合资公司未来经营的影响

招商驰迪五个地块内仅T102-0296、T102-0272规划有公共设施等指标。根据深前海地合字（2019）0003号《土地使用权出让合同书》（以下简称“《招商置换用地出让合同》”），T102-0296宗地上规划了公共设施建筑面积6,124平方米、配套服务设施及市政设施建筑面积33,672平方米，合计39,796平方米，占该宗地计容建筑面积的1.82%。根据深前海地合字（2017）0008号《土地使用权出让合同》，T102-0272宗地上规划了

配套服务设施及市政设施建筑面积 4,500 平方米，占该宗地计容建筑面积的 6.92%。本次评估计算了其对应的建设成本。

根据《招商置换用地出让合同》，T102-0296 宗地上人才住房及其配套设施合计建筑面积 295,000 平方米，占计容建筑面积的 13.52%，此类物业由前海管理局出资建设，产权归前海管理局，不计地价，可按规定委托合资公司代建。本次评估不计算人才住房及其配套设施的建造成本。

T102-0296 宗地的各小地块目前尚无更具体的规划设计图，未能获知公共设施、人才住房等未来建成后基底所占土地面积。如按照招商驰迪五宗土地内公共设施、人才住房等总建筑面积占总计容建筑面积比例计算，分摊土地面积比例约为 14 %，相关因素的影响在评估时已予以考虑。

根据《土地整备协议》，整备范围内的次干道、支路及公共绿地由合资公司建设，建成后产权无偿移交政府。该建设义务是因土地整备而产生，本次评估计算了建设次干道、支路及公共绿地的成本，已充分合理考虑了前述约定对评估结果的影响。

（二）请补充说明如在规定时间内无法完成补充协议签署或宗地竣工对上市公司可能产生的影响及应对措施，并做好风险提示。

根据《招商置换用地出让合同》，T102-0296 宗地可分宗开发，但需签订补充协议明确各宗地的土地利用要求等相关事宜，各分宗地块的补充协议应自《招商置换用地出让合同》签订之日起 6 年内签署完毕；该宗地的总竣工时间为 10 年，自合同签订之日起算，具体分宗后各分宗地块的开、竣工期限在签订分宗补充协议时按有关规定约定。土地使用者应当在《招商置换用地出让合同》约定的期限内按期开工，超过约定开工期限未动工造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处理。土地使用权者应当在《招商置换用地出让合同》约定期限内竣工。土地使用权者不能按照按期竣工的，可在竣工期届满前 3 个月内向前海管理局申请竣工延期。申请竣工延期应向前海管理局支付违约金，违约金标准为每延长 3 个月的，按合同地价的 1.5%计收；不足 3 个月的，按 1.5%计收。申请延期只可延期 1 次且最长不得超过 2 年。土地使用者缴纳违约金后，竣工期限相应顺延。土地使用者未申请竣工延期但实际竣工逾期的，逾期满 2 年以内按照上述规定缴纳标准违约金。逾期满 2 年（含 2 年）的，前海管理局可按地价的 20%计收违约金，如实际逾期期限按照上述规定测算应缴纳违约金的比例高于 20%的，按

实际测算的比例计收；也可以无偿收回土地使用权及地上建筑物、附着物。

根据《前海土地出让合同》，T102-0310 宗地可分宗开发，但需签订补充协议明确各宗地的土地利用要求等相关事宜，各分宗地块的补充协议应自《前海土地出让合同》签订之日起 6 年内签署完毕；该宗地的总竣工时间为 10 年，自合同签订之日起算，具体分宗后各分宗地块的开、竣工期限在签订分宗补充协议时按有关规定约定。土地使用者应在 2020 年 9 月 26 日之前开工，在 2029 年 9 月 26 日之前竣工。土地使用者应当在《前海土地出让合同》约定的期限内按期开工，超过约定开工期限未动工造成土地闲置的，按照闲置土地相关规定处理。土地使用权者应当在《前海土地出让合同》约定期限内竣工。土地使用权者不能按照《前海土地出让合同》按期竣工的，可在竣工期届满前 3 个月内向前海管理局申请竣工延期。申请竣工延期应向前海管理局支付违约金，违约金标准为每延长 3 个月的，按合同地价的 1.5% 计收；不足 3 个月的，按 1.5% 计收。申请延期只可延期 1 次且最长不得超过 2 年。土地使用者缴纳违约金后，竣工期限相应顺延。土地使用权者未申请竣工延期但实际竣工逾期的，逾期满 2 年以内按照前款规定标准缴纳违约金。逾期满 2 年（含 2 年）的，甲方可按合同地价的 20% 计收违约金，如实际逾期期限按照前款规定测算应缴纳违约金的比例高于 20% 的，按实际测算的比例计收；也可以无偿收回土地使用权及上建筑物、附着物。

《招商置换用地出让合同》及《前海土地出让合同》已设置延期竣工的违约责任，如果招商驰迪、前海鸿昱发生延期竣工，存在被前海管理局追究违约责任并要求支付罚金的可能。上市公司将积极督促合资公司、招商驰迪、前海鸿昱严格履行相关约定。

补充协议的签署不存在法律障碍，相关风险较小。

二、补充披露情况

上市公司已在本次重组报告书（修订稿）“第四节 交易标的基本情况”之“一、招商驰迪”之“（八）主要资产权属、主要负债及对外担保情况”，以及“二、前海鸿昱”之“（七）主要资产权属、主要负债及对外担保情况”补充披露了与本次注入合资公司的六宗地块相关的无偿建设、出资义务及在前述地块范围内公共设施、人才住房等未来建成后产权不属于合资公司的物业所占土地建设用地面积相关情况。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

1、本次交易对标的资产进行评估时已充分、合理地考虑了 T102-0296、T102-0270、T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0310 号宗地涉及公共设施、人才住房和次干道、支路、公共绿地建设的情况及其影响，标的资产评估结果具备合理性。

2、《招商置换用地出让合同》及《前海土地出让合同》已设置延期竣工的违约责任，如果招商驰迪、前海鸿昱发生延期竣工，存在被前海管理局追究违约责任并要求支付罚金的可能。上市公司将积极督促合资公司、招商驰迪、前海鸿昱严格履行相关约定。

补充协议的签署不存在法律障碍，相关风险较小。

问题 10. 报告书显示,招商驰迪 2019 年 5 月承接招商置换用地 T102-0296 地块。截至 2019 年 9 月 30 日,该地块账面值合计为 37,073,638,889 元,本次评估价值为 5,493,769 万元,增值率 48.19%。T102-0296 土地总面积为 353,233.86 平方米,由 34 个小地块组成。(1) 请补充披露 34 个小地块的面积、土地性质及用途、评估方法、评估结果等相关信息。(2) 请根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组(2018 年修订)》(以下简称《26 号准则》)第十六条的规定,说明启迪实业、启明实业是否构成标的资产具有重大影响的下属企业,如是,请根据《26 号准则》第二十四条的规定补充披露其评估情况。(3) 请说明招商驰迪及其下属公司所持有的土地最近三年评估、估值或者交易情况(包括但不限于前期土地整备等),并结合评估方法、评估假设、重要评估参数、土地规划及开发情况等,分析与本次共同增资合资公司评估情况的主要差异及合理性。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

公司回复:

一、事实情况说明

(一) 请补充披露 34 个小地块的面积、土地性质及用途、评估方法、评估结果等相关信息。

招商驰迪 T102-0296 号宗地包括 34 个小地块,土地总面积为 353,233.86 平方米。T102-0296 号宗地的评估方法与 T102-0310 号宗地评估方法一致,均采用剩余法以及基准地价系数修正法进行评估,以剩余法测算结果作为最终的评估结果。T102-0296 号宗地 34 个小地块的土地面积、土地性质、土地用途、评估结果如下:

地块序号	建设用地面积 (m ²)	土地性质	土地用途	评估结果 (元)
1	8,236	商品房	商业服务业	350,530,000
2	14,027	商品房	商业服务业	4,504,140,000
3	10,007	商品房	商业服务业	440,420,000
4	12,761	商品房	商业服务业	2,545,320,000
5	9,291	商品房	商业服务业	149,320,000

地块序号	建设用地面积（m²）	土地性质	土地用途	评估结果（元）
6	6,093	商品房	商业服务业	865,110,000
7	11,666	商品房	商业服务业	459,660,000
8	7,812	商品房	商业服务业	686,660,000
9	12,422	商品房	商业服务业	2,757,120,000
10	7,153	商品房	商业服务业	194,140,000
11	8,806	商品房	商业服务业	2,931,300,000
12	8,915	商品房	商业服务业	3,596,980,000
13	4,670	商品房	商业服务业	462,550,000
14	4,709	商品房	商业服务业	460,480,000
15	16,451	商品房	商业服务业、居住用地	2,827,370,000
16	17,852	商品房	商业服务业、居住用地	2,947,830,000
17	10,376	商品房	商业服务业、居住用地	2,627,410,000
18	5,783	商品房	商业服务业、居住用地	1,185,010,000
19	5,820	商品房	商业服务业、居住用地	1,271,420,000
20	14,042	商品房	商业服务业、居住用地	2,361,540,000
21	10,451	商品房	商业服务业、居住用地	1,317,250,000
22	13,983	商品房	商业服务业、居住用地	1,363,490,000
23	18,431	商品房	商业服务业、居住用地	1,004,220,000
24	11,228	商品房	商业服务业、居住用地	691,160,000
25	12,100	商品房	商业服务业、居住用地	1,078,140,000
26	10,526	商品房	商业服务业、居住用地	961,430,000
27	16,158	商品房	商业服务业	5,284,400,000
28	9,098	商品房	商业服务业	2,146,930,000
29	10,013	商品房	商业服务业	1,598,520,000
30	7,447	商品房	商业服务业	202,360,000
31	13,249	商品房	商业服务业、居住用地	2,376,580,000
32	9,311	商品房	商业服务业、居住用地	1,542,880,000
33	6,877	商品房	商业服务业、居住用地	647,440,000
34	7,470	商品房	商业服务业、居住用地	1,098,580,000
合计	353,234	-	-	54,937,690,000

注 1：上表中 15--26 土地用途包含居住用地，指地块内含人才住房；

注 2：未来实际土地分宗时，可能与初步分宗方案存在差异，各小地块间可能存在指标调剂，潜在风险已在重组报告中披露。

(二) 请根据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第 26 号——上市公司重大资产重组 (2018 年修订)》(以下简称《26 号准则》) 第十六条的规定, 说明启迪实业、启明实业是否构成标的资产具有重大影响的下属企业, 如是, 请根据《26 号准则》第二十四条的规定补充披露其评估情况。

启迪实业、启明实业占招商驰迪最近一期经审计的资产总额、营业收入、净资产额或净利润的情况如下:

单位: 万元

项目	资产总额 2019 年 9 月 30 日	净资产额 2019 年 9 月 30 日	营业收入 2019 年 1-9 月	净利润 2019 年 1-9 月
招商驰迪	4,578,109.63	4,319,738.65	613.62	-2,253.56
启迪实业	795,104.09	-3,865.69	613.62	-1,848.76
占比 (%)	17.37%	-0.09%	100.00%	82.04%
启明实业	75,674.93	-0.17	0.00	-0.17
占比 (%)	1.65%	0.00%	0.00%	0.00%

启迪实业、启明实业持有四块土地占招商驰迪股权评估值的比例情况如下:

单位: 万元

项目	土地编号	建设用地面积 (平方米)	占招商驰迪总建设面积的比例 (%)	账面价值	评估值	占招商驰迪股权评估值的比例 (%)
启迪实业	T102-0270	32,554.53	7.66%	393,127.84	563,834.00	8.76%
	T102-0271	12,635.60	2.97%	26,072.54	43,052.00	0.67%
	T102-0272	13,766.70	3.24%	118,589.11	223,910.00	3.48%
启明实业	T102-0279	13,076.70	3.07%	75,669.42	113,089.00	1.76%
合计		72,033.53	16.94%	613,458.91	943,885.00	14.66%

报告期内, 招商驰迪及其下属子公司尚未开展实际主营业务, 业务收入规模较小, 仅启迪实业存在一笔规模为 613.62 万元的租金收入。根据重要性原则, 该笔收入对于招商驰迪现有及未来业务不产生重要影响。但考虑到启迪实业及启明实业旗下四块土地建设用地面积及评估值占有招商驰迪相应指标一定比例, 出于谨慎性考虑, 现将启迪实业及启明实业的评估情况进一步说明如下:

启迪实业评估情况:

1) 评估对象: 启迪实业于评估基准日的股东全部权益价值。

2) 评估基准日: 2019 年 9 月 30 日。

3) 评估方法：资产基础法。

4) 评估结果：截至评估基准日，启迪实业的评估结果如下：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	639,106.26	862,338.84	223,232.58	34.93
2	非流动资产	153,379.18	223,153.06	69,773.88	45.49
3	其中：投资性房地产	152,124.66	221,898.60	69,773.94	45.87
4	固定资产	2.06	1.99	-0.07	-3.40
5	递延所得税资产	1,252.46	1,252.46	-	-
6	资产合计	792,485.44	1,085,491.90	293,006.46	36.97
7	流动负债	796,351.13	796,351.13	-	-
8	非流动负债	-	-	-	-
9	负债合计	796,351.13	796,351.13	-	-
10	净资产（所有者权益）	-3,865.69	289,140.76	293,006.45	7,579.67

启迪实业股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 289,140.76 万元。

5) 主要资产存货和投资性房地产的评估说明

①存货

启迪实业存货账面价值 5,858,524,513.86 元，主要是正在建设的房地产（在产品-开发成本），包括位于前海深港合作区 19 单元的经贸中心一期（办公）、经贸中心二期（公寓），位于 19 单元的招商领玺家园（住宅），另有启动区一期市政道路以及启动区二期 19-01-01、19-01-02、19-01-03 地块所发生的勘察、设计及前期工程费。

本次评估主要假设：（1）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；（2）社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；（3）国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；（4）国家目前的税收制度

除社会公众已知变化外，无其他重大变化；（5）无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；（6）假设在未来的经营期内，评估对象能稳定经营和获取收益，资本化率在经营期内不发生重大变化；（7）未来几年内建筑材料、人工、机械等成本费用保持稳定；（8）根据前海投控、招商前海实业以及招商局集团三方于 2018 年 12 月 24 日共同签署的《合资合作协议》表明，合资合作双方会在《增资协议》中根据本次土地价值评估中的税费处理方式对土地计税基础进行对应的税务兜底安排。纳入本次评估范围的招商置换用地宗地未取得财政票据，土地整备过程复杂，本次评估假定纳入本次评估范围的招商置换用地评估时涉及的主要税种计税基础为：增值税计算时从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款为 0.00 元，土地增值税为支付金额 43,210,091,449.00 元（其中启迪实业存货中土地涉及金额为 4,334,164,221.00 元），企业所得税为支付金额 43,210,091,449.00 元（其中启迪实业存货中土地涉及金额为 4,334,164,221.00 元）。根据 2018 年 12 月 24 日，深圳市规划和国土资源委员会（现深圳市规划与自然资源局）、前海管理局、招商局集团及其他相关方签署《土地整备协议》，为实施中国（广东）自由贸易试验区前海蛇口片区新规划，招商局集团前海湾物流园区内 291.13 万平方米土地经整备后，按照招商局集团及深圳市前海平方园区开发有限公司（以下简称“平方公司”）等 19 家公司（招商原持地公司）享有补偿价值共计人民币 43,210,091,449 元（其中启迪实业存货中土地涉及金额为 4,334,164,221.00 元）置换等价值的土地使用权给招商驰迪。招商驰迪、启迪实业、启明实业已分别与前海管理局签订了土地出让合同取得了上述补偿价值的土地使用权，宗地编号为 T102-0270、T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0296，同时三家公司向招商原持地公司支付了人民币 43,210,091,449 元（其中启迪实业存货中土地涉及金额为 4,334,164,221.00 元）并取得了收款收据。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，计算土地增值税时增值额的扣除项目包括与取得土地使用权相关的实际发生成本。根据《全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税[2016]36 号）规定，本次评估范围的招商置换用地未取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据，不能作为增值税计算时从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款扣除。根据《企业所得税法》，企业实际发生的与取得收入相关的、合理支出，包括成本、费用、税金、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除；（9）评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估方法：合资合作双方签订的《合资合作协议》中约定“涉及启迪实业公司和启明实业公司的在建工程项目（即启动区一期项目用地、文创小镇项目用地上的在建物业）以历史成本单独审计，不计算在建工程所产生的成本利息和开发利润”。根据上述协议内容并结合本次在建工程的具体情况，确定在建工程价值包含土地价值及地上正在开发的房屋建筑物价值，因此本次采用土地及地上建筑物分别评估的方法确定在建工程价值，即：

在建工程评估价值=土地评估价值+地上物评估价值

对于土地使用权，本次评估采用剩余法、基准地价系数修正法对土地价值进行测算。地块规划条件已明确，地块附近同类型建筑物租售价格较多，可比案例较易取得，深圳市房屋开发成本、开发利润、税费等较为透明，剩余法测算地价款较准确、客观地反映现实房地产市场状况下的市场土地价格水平，而基准地价修正法测算的地价与市场价格差异过大，不能反映土地正常的地价水平，本次以剩余法测算结果作为土地价值的评估结果。

剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易的基础上，扣除建筑物后续续建成本、管理费用、销售费用、销售税金、资金成本、土地增值税、所得税、续建利润等，以价格余额来确定委评对象价值的一种方法。

其静态法的基本公式：

土地价值=销售收入-续建成本-管理费用-销售费用-销售税金-资金成本-土地增值税-所得税-续建利润

对于地上建筑物的评估价值，由于《合资合作协议》中已经明确约定了不计算利润和利息，因此在确定账面价值构成合理的前提下，按照账面价值确定评估值。

存货评估结果为：

单位：万元

科目名称	分类	账面值	评估值	评估增值	增值率
存货	土地使用权	433,416.42	656,649.00	223,232.58	52%
存货	地上物	152,436.03	152,436.03	-	-
合计		585,852.45	809,085.03	223,232.58	38%

②投资性房地产

启迪实业投资性房地产主要是位于前海深港合作区 19 单元已建成并投入使用的经贸中心三期（国际学校），以及位于 19 单元的招商港湾广场项目（商业），招商港湾广场项目于 2019 年 1 月开工，现处于在建状况。该部分资产评估基准日账面原值为 1,524,518,919.05 元，账面净值为 1,521,246,611.03 元。

本次评估主要假设：（1）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；（2）社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；（3）国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；（4）国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；（5）无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；（6）假设在未来的经营期内，评估对象能稳定经营和获取收益，资本化率在经营期内不发生重大变化；（7）未来几年内建筑材料、人工、机械等成本费用保持稳定；（8）根据前海投控、招商前海实业以及招商局集团三方于 2018 年 12 月 24 日共同签署的《合资合作协议》表明，合资合作双方会在《增资协议》中根据本次土地价值评估中的税费处理方式对土地计税基础进行对应的税务兜底安排。纳入本次评估范围的招商置换用地宗地未取得财政票据，土地整备过程复杂，本次评估假定纳入本次评估范围的招商置换用地评估时涉及的主要税种计税基础为：增值税计算时从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款为 0.00 元，土地增值税为支付金额 43,210,091,449.00 元（其中启迪实业投资性房地产中土地涉及金额为 1,045,637,339.00 元），企业所得税为支付金额 43,210,091,449.00 元（其中启迪实业投资性房地产中土地涉及金额为 1,045,637,339.00 元）。根据 2018 年 12 月 24 日，深圳市规划和国土资源委员会（现深圳市规划与自然资源局）、前海管理局、招商局集团及其他相关方签署《土地整备协议》，为实施中国（广东）自由贸易试验区前海蛇口片区新规划，招商局集团前海湾物流园区内 291.13 万平方米土地经整备后，按照招商局集团及平方公司等 19 家公司（招商原持地公司）享有补偿价值共计人民币 43,210,091,449 元（其中启迪实业投资性房地产中土地涉及金额为 1,045,637,339.00 元）置换等价值的

土地使用权给招商驰迪。招商驰迪、启迪实业、启明实业已分别与前海管理局签订了土地出让合同取得了上述补偿价值的土地使用权，宗地编号为 T102-0270、T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0296，同时三家公司向招商原持地公司支付了人民币 43,210,091,449 元（其中启迪实业投资性房地产中土地涉及金额为 1,045,637,339.00 元）并取得了收款收据。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，计算土地增值税时增值额的扣除项目包括与取得土地使用权相关的实际发生成本。根据《全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，本次评估范围的招商置换用地未取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据，不能作为增值税计算时从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款扣除。根据《企业所得税法》，企业实际发生的与取得收入相关的、合理支出，包括成本、费用、税金、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除；（9）评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估方法：合资合作双方签订的《合资合作协议》中约定“涉及启迪实业公司和启明实业公司的在建工程项目（即启动区一期项目用地、文创小镇项目用地上的在建物业）以历史成本单独审计，不计算在建工程所产生的成本利息和开发利润”。根据上述协议内容并结合本次在建工程的具体情况，确定在建工程价值包含土地价值及地上正在开发的房屋建筑物价值，因此本次采用土地及地上建筑物分别评估的方法确定在建工程价值，即：

在建工程评估价值=土地评估价值+地上物评估价值

对于土地使用权，本次评估采用剩余法、基准地价系数修正法对土地价值进行测算。地块规划条件已明确，地块附近同类型建筑物租售价格较多，可比案例较易取得，深圳市房屋开发成本、开发利润、税费等较为透明，剩余法测算地价款较准确、客观地反映现实房地产市场状况下的市场土地价格水平，而基准地价修正法测算的地价与市场价格差异过大，不能反映土地正常的地价水平，本次以剩余法测算结果作为土地价值的评估结果。

剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易的基础上，扣除建筑物后续续建成本、管理费用、销售费用、销售税金、资金成本、土地增值税、所得税、续建利润等，以价格余额来确定委评对象价值的一种方法。

其静态法的基本公式：

土地价值=销售收入-续建成本-管理费用-销售费用-销售税金-资金成本-土地增值
税-所得税-续建利润

对于地上建筑物的评估价值，由于《合资合作协议》中已经明确约定了不计算利润和利息，因此在确定账面价值构成合理的前提下，按照账面价值确定评估值。

投资性房地产的评估结果：

单位：万元

科目名称	分类	账面值	评估值	评估增值	增值率
投资性房地产	土地使用权	104,373.06	174,147.00	69,773.94	67%
投资性房地产	地上物	47,751.60	47,751.60	-	-
合计		152,124.66	221,898.60	69,773.94	46%

启明实业评估情况：

1) 评估对象：启明实业于评估基准日的股东全部权益价值。

2) 评估基准日：2019 年 9 月 30 日。

3) 评估方法：资产基础法。

4) 评估结果：截至评估基准日，启明实业的评估结果如下：

单位：万元

项目		账面价值	评估价值	增减值	增值率%
		A	B	C=B-A	D=C/A×100%
1	流动资产	75,674.88	113,094.45	37,419.57	49.45
2	非流动资产	0.06	0.06	-	-
3	其中：递延所得税资产	0.06	0.06	-	-
4	资产合计	75,674.93	113,094.51	37,419.58	49.45
5	流动负债	75,675.10	75,675.10	-	-
6	非流动负债	-	-	-	-
7	负债合计	75,675.10	75,675.10	-	-
8	净资产（所有者权益）	-0.17	37,419.41	37,419.58	22,011,517.65

启明实业股东全部权益于评估基准日的市场价值为人民币 37,419.41 万元。

5) 主要资产存货评估说明

启明实业存货账面价值为 756,694,211.76 元，主要为前海深港合作区宗地号 T102-0279 的出让土地（地块编号为 15-01-08、15-01-14），土地面积 14,290.06 平方米。

本次评估主要假设：（1）公开市场假设：公开市场假设是对资产拟进入的市场的条件，以及资产在这样的市场条件下接受何种影响的一种假定说明或限定。公开市场是指充分发达与完善的市场条件，是一个有自愿的买者和卖者的竞争性市场，在这个市场上，买者和卖者的地位是平等的，彼此都有获取足够市场信息的机会和时间，买卖双方的交易行为都是在自愿的、理智的而非强制的或不受限制的条件下进行的；（2）社会经济环境及经济发展除社会公众已知变化外，在预期无其他重大变化；（3）国家现行银行信贷利率、外汇汇率的变动能保持在合理范围内；（4）国家目前的税收制度除社会公众已知变化外，无其他重大变化；（5）无其他人力不可抗拒及不可预测因素的重大不利影响；（6）假设在未来的经营期内，评估对象能稳定经营和获取收益，资本化率在经营期内不发生重大变化；（7）未来几年内建筑材料、人工、机械等成本费用保持稳定；（8）根据前海投控、招商前海实业以及招商局集团三方于 2018 年 12 月 24 日共同签署的《合资合作协议》表明，合资合作双方会在《增资协议》中根据本次土地价值评估中的税费处理方式对土地计税基础进行对应的税务兜底安排。纳入本次评估范围的招商置换用地宗地未取得财政票据，土地整备过程复杂，本次评估假定纳入本次评估范围的招商置换用地评估时涉及的主要税种计税基础为：增值税计算时从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款为 0.00 元，土地增值税为支付金额 43,210,091,449.00 元（其中启明实业存货中土地涉及金额为 756,651,000.00 元），企业所得税为支付金额 43,210,091,449.00 元（其中启明实业存货中土地涉及金额为 756,651,000.00 元）。根据 2018 年 12 月 24 日，深圳市规划和国土资源委员会（现深圳市规划与自然资源局）、前海管理局、招商局集团及其他相关方签署《土地整备协议》，为实施中国（广东）自由贸易试验区前海蛇口片区新规划，招商局集团前海湾物流园区内 291.13 万平方米土地经整备后，按照招商局集团及平方公司等 19 家公司（招商原持地公司）享有补偿价值共计人民币 43,210,091,449 元（其中启明实业存货中土地涉及金额为 756,651,000.00 元）置换等价值的土地使用权给招商驰迪。招商驰迪、启迪实业、启明实业已分别与前海管理局签订了土地出让合同取得了上述补偿价值的土地使用权，宗地编号为 T102-0270、T102-0271、T102-0272、T102-0279、T102-0296，

同时三家公司向招商原持地公司支付了人民币 43,210,091,449 元（其中启明实业存货中土地涉及金额为 756,651,000.00 元）并取得了收款收据。根据《中华人民共和国土地增值税暂行条例》及《中华人民共和国土地增值税暂行条例实施细则》，计算土地增值税时增值额的扣除项目包括与取得土地使用权相关的实际发生成本。根据《全面推开营业税改征增值税试点的通知》（财税〔2016〕36 号）规定，本次评估范围的招商置换用地未取得省级以上（含省级）财政部门监（印）制的财政票据，不能作为增值税计算时从销售收入可扣除受让土地时向政府部门支付的土地价款扣除。根据《企业所得税法》，企业实际发生的与取得收入相关的、合理支出，包括成本、费用、税金、损失和其他支出，准予在计算应纳税所得额时扣除；（9）评估报告中的估算是假定所有重要的及潜在的可能影响价值分析的因素都已在与被评估单位之间充分揭示的前提下做出的。

本次评估采用剩余法、基准地价系数修正法对土地价值进行测算。地块规划条件已明确，地块附近同类型建筑物租售价格较多，可比案例较易取得，深圳市房屋开发成本、开发利润、税费等较为透明，剩余法测算地价款较准确、客观地反映现实房地产市场状况下的市场土地价格水平，而基准地价修正法测算的地价与市场价格差异过大，不能反映土地正常的地价水平，本次以剩余法测算结果作为土地价值的评估结果。

剩余法是在估算开发完成后房地产正常交易的基础上，扣除建筑物后续续建成本、管理费用、销售费用、销售税金、资金成本、土地增值税、所得税、续建利润等，以价格余额来确定委评对象价值的一种方法。

其静态法的基本公式：

土地价值 = 销售收入 - 续建成本 - 管理费用 - 销售费用 - 销售税金 - 资金成本 - 土地增值税 - 所得税 - 续建利润

存货的评估结果：

单位：万元

科目名称	账面值	评估值	评估增值	增值率
存货	75,669.42	113,089.00	37,419.58	49%

（三）请说明招商驰迪及其下属公司所持有的土地最近三年评估、估值或者交易情况（包括但不限于前期土地整備等），并结合评估方法、评估假设、重要评估参数、

土地规划及开发情况等，分析与本次共同增资合资公司评估情况的主要差异及合理性。

关于招商驰迪及其下属公司所持有五块地块近三年的评估情况及比较：

前期土地整备阶段，市评估中心对招商局集团前海物流园区土地整备范围内用地以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日出具了新规划条件下土地咨询报告，主要是为土地整备计算招商局集团及招商原持地公司的补偿价值提供参考，未单独对 T102-0296 号宗地的土地使用权出具评估报告。该土地咨询报告评估情况已于 2019 年 1 月 12 日在《关于前海土地整备及合资合作涉及的土地咨询报告统计表》中公告，整备范围内全部土地评估结果为 925.33 亿元，T102-0296 号宗地对应地块在市评估中心出具的以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日的土地咨询报告中的评估值为 4,321,009 万元。由于后续个别小地块存在切分的情况，评估值不能完全对应。

以下是市评估中心的土地咨询报告与本次评估的对比表：

项目	市评估中心出具的土地咨询报告	本次增资评估报告
评估基准日 (价值时点)	2015 年 1 月 1 日	2019 年 9 月 30 日
评估值 (万元)	4,321,009	6,437,654
评估方法	评估方法：剩余法、基准地价系数修正法，其中基准地价系数修正法测算结果舍去，以剩余法测算结果作为评估值。	评估方法：剩余法、基准地价系数修正法，其中基准地价系数修正法测算结果舍去，以剩余法测算结果作为评估值。
评估假设	本次增资评估假设土地增值税及企业所得税的土地税基为 6,437,654.00 万元，增值税地价抵扣额为 0 元	
评估目的	为新规划条件下土地的市场价值提供参考	股权增资
报告类型	土地咨询报告（单项资产评估，不涉及原始取得土地成本对计税基础及相关税费的影响）	资产评估报告（股权价值评估，考虑了原始取得土地成本对计税基础的影响）
重要评估参数选取	由于深圳市不动产评估中心不对外提供技术报告，无法获得该报告的重要评估参数。	根据评估基准日不同物业类型的租售信息、建造成本数据取值；开发利润率按客观水平取值；销售税费按照相关的法律法规计算。
土地规划	土地规划基本一致	
开发情况	土地开发情况基本一致	

本次股权增资评估与前次评估评估目的、报告类型不同，相应价值内涵存在差异，且无法获取前次评估主要参数，可比性较低。

2015 年至 2017 年间，深圳市房地产市场发展迅猛，特别是 2015 年在政策宽松、资金面宽松的大背景下，房地产市场需求较大程度激发，房地产交易市场量价频创新

高，相应导致土地市场及土地价值的大幅上涨。自 2018 年的“7.31”楼市调控以来，在“房住不炒”和因城施策的背景下，深圳楼市总体表现平稳，市场更趋理性，2018 年至 2019 年深圳市房地产市场表现较为平稳。

综上，本次股权增资评估土地评估价值合理。

二、补充披露情况

上市公司已在重组报告书（修订稿）“第六节 标的资产评估情况”之“一、招商驰迪评估情况”之“（四）资产基础法的评估技术说明”补充披露了招商驰迪 34 个小地块的面积、土地性质及用途、评估方法、评估结果以及启迪实业与启明实业的评估情况等相关信息。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

前期土地整备阶段深圳市评估中心对招商局集团前海物流园区土地整备范围内用地以 2015 年 1 月 1 日为评估基准日出具了土地咨询报告，未单独对 T102-0296 号土地使用权出具评估报告。由于报告的类型、出具目的、以及 2015 年至本次评估基准日期间深圳房地产市场发生较大变化等原因，该土地咨询报告与本次交易的评估报告存在一定差异。本次评估结果合理。

问题 11. 报告书显示, 标的资产的评估特别假设包括: 一是为本次评估假定招商局集团及其原持地公司能够按照约定完成土地清理, T102-0296、T102-0310 等宗地开发程度达宗地外三通(通水、通路、通电), 宗地内场地平整达到开发建设条件。二是纳入本次评估范围的招商置换用地宗地未取得财政票据, 合资合作双方在《增资协议》中根据本次土地价值评估中的税费处理方式对土地计税基础进行对应的税务兜底安排。此外, 招商驰迪、启迪实业、启明实业三家公司向招商原持地公司支付人民币 43,210,091,449 元并取得 T102-0270 等五块土地使用权及相关收款收据。(1) 请说明截至目前土地清理实际进展, 并提示可能的不确定性风险。(2) 请说明标的资产所持有土地尚未取得财政票据的原因, 后续取得财政票据的约定或安排, 是否可能对未来税收扣除、税务安排等产生影响及应对措施。请独立财务顾问核查并发表明确意见。

公司回复:

一、事实情况说明

(一) 请说明截至目前土地清理实际进展, 并提示可能的不确定性风险。

为了保障前海自贸区的快速、有序的总体开发进度, 在积极推动前海土地整备及合资合作事项的同时, 深圳市政府、前海管理局、招商局集团、招商蛇口以及原持地公司等相关主体正在积极开展无合法手续的建构筑物的土地清理工作。截至目前, 相关土地清理工作进展顺利, 绝大部分的土地已经完成清理, 涉及土地面积约 165 万平方米, 约占全部前海土地整备范围内需清理土地 220 万平方米的 75%。

针对无合法建筑物, 原持 19 家地公司按照《土地清理协议》等相关文件确定的时序继续进行土地清理。对于后续土地清理可能存在的无法按期完成的风险, 已在重组报告书(修订稿)相关章节补充披露。

(二) 请说明标的资产所持有土地尚未取得财政票据的原因, 后续取得财政票据的约定或安排, 是否可能对未来税收扣除、税务安排等产生影响及应对措施。

由于前海鸿昱的土地系通过政府作价出资的方式取得、招商驰迪的土地是通过土地整备的方式取得, 均不涉及向政府交纳土地出让金, 经与政府相关部门沟通, 不适用取得财政票据, 对于未来税收扣除等安排无影响。

二、补充披露情况

针对土地清理可能存在的未能如期清理完成的不确定性风险，上市公司已在本次重组报告书（修订稿）“重大风险提示”之“二、与标的资产相关的风险”及“第十二节 风险因素”之“二、与标的资产相关的风险”补充披露。

三、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

截至本回复出具日，原 19 家持地公司按照《土地清理协议》等相关文件确定的时序进行土地清理，目前进展顺利。

由于前海鸿昱的土地系通过政府作价出资的方式取得、招商驰迪的土地是通过土地整备的方式取得，均不涉及向政府交纳土地出让金，经与政府相关部门沟通，不适用取得财政票据，对于未来税收扣除等安排无影响。

问题 12. 评估报告显示，招商驰迪、前海鸿昱现阶段“未编制具体的开发计划、未确定具体开发经营方式，也无法确定未来项目融资和借款安排，由此无法对未来的经营情况进行预测”。评估师在对前述标的持有的土地进行评估时以剩余法（假设开发法）测算结果作为土地价值的评估结果，而剩余法适用于“规划建设条件明确，售价信息容易收集的房地产评估”，评估报告相关适用性分析称“委托评估宗地规划条件明确”。请说明评估师在对相关评估方法的适用性分析上是否保持一致，T102-0296 地块、T102-0310 等地块尚未分宗且尚未签订补充协议明确各宗地的土地利用要求等但采用剩余法进行评估的合理性，相关评估依据是否真实、准确。请独立财务顾问和评估师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、事实情况说明

上述“未编制具体的开发计划、未确定具体开发经营方式，也无法确定未来项目融资和借款安排，由此无法对未来的经营情况进行预测”主要从被评估单位具体经营角度出发，根据《合资合作协议》，评估范围内土地使用权注入合资公司后由合资公司主导开发，合资公司的开发时序和年度开发计划暂未确定。T102-0310 号宗地包括 46 个小地块，T102-0296 号宗地包括 34 个小地块，在现阶段委托人及被评估单位无法提供各地块确定的开发计划、开发时序，也无法确定未来开发时资金安排的情况下，本次资产基础法中土地使用权的评估采用了剩余法中的静态分析法。静态分析法根据评估基准日的房地产市场的实际状况，不考虑各项收入、支出的时间，假定各项收入、支出均在评估基准日发生，适用于企业无具体开发计划和开发时序的情况。评估方法的选取具备适用性。

根据 T102-0296 号宗地的《建设用地规划许可证》和《土地使用权出让合同书》，该宗地的主要土地利用要求为：（1）该宗地包含多个地块，平均容积率不超过 6.18（含地下规定建筑面积），地块建筑密度为 30%-65%，建筑高度应符合航空限高相关要求。（2）一、二级建筑退线和地下建筑退线应满足《深圳市城市规划标准与准则的要求》，且应满足建筑间距、消防等要求。（3）计入容积率总建筑面积不超过 2,182,521.00 平方米（含物业管理用房及地下规定建筑面积），其中：①置换建筑面积为：办公

1,119,950.00 平方米，居住 116,922.00 平方米，商务公寓 133,000.00 平方米，商业 284,692.00 平方米（地上 237,692.00 平方米、地下 4,700.00 平方米），旅馆业（酒店）80,000.00 平方米，公共设施 6,124.00 平方米（建成后需无偿移交政府），研发办公 113,161.00 平方米，配套服务设施及市政设施 33,672.00 平方米；②人才住房及配套设施建筑面积为：人才住房（商务公寓/居住 284,130.00 平方米，人才住房配套设施 10,870.00 平方米。（4）妈湾片区相关单元规划、交通市政等相关规划是该宗地开发的重要规划依据。

根据 T102-0310 号宗地的《建设用地规划许可证》和《土地使用权作价出资合同书》，该宗地主要的土地利用要求为：（1）宗地包括多个地块，平均容积率不超过 7.01（含地下规定建筑面积），地块建筑密度为 30%-65%，建筑高度符合航空限高相关要求。（2）一、二级建筑退线和地下建筑退线应满足《深圳市城市规划标准与准则的要求》，且应满足建筑间距、消防等要求。（3）计容率总建筑面积为 2,671,540.00 平方米（含地下规定建筑面积），其中：①作价出资建筑面积 2,366,540.00 平方米（含物业管理用房及地下规定建筑面积）：办公 1,717,778.00 平方米，商务公寓 94,200.00 平方米（不含人才住房中的商务公寓），商业 348,687.00 平方米（地上 236,297.00 平方米，地下 112,390.00 平方米），旅馆业（酒店）137,528.00 平方米，公共设施 23,181.00 平方米（建成后需无偿移交政府），文化娱乐 29,116.00 平方米（建成后需无偿移交政府），配套服务设施及市政设施 16,050.00 平方米（地上 14,550.00 平方米、地下 1,500.00 平方米）；②人才住房及配套设施建筑面积 305,000.00 平方米：人才住房（商务公寓/居住 294,710.00 平方米，人才住房配套设施 10,290.00 平方米。（4）妈湾片区相关单元规划、交通市政等相关规划是该宗地开发的重要规划依据。

由此可知，T102-0296 号宗地、T102-0310 号宗地的土地利用要求在《建设用地规划许可证》、《土地使用权作价出资合同书》及《土地使用权出让合同书》中明确进行了约定。T102-0296 号宗地、T102-0310 号宗地均位于妈湾片区，妈湾片区相关单元规划中也明确了宗地内各小地块的规划指标，本次评估采用的规划指标和《建设用地规划许可证》、《土地使用权作价出资合同书》、《土地使用权出让合同书》及《妈湾片区单元规划》是一致的，评估依据真实、准确，适合采用剩余法进行评估。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

在现阶段无法获得各地块确定的开发计划、开发时序，也无法确定未来开发时资金安排的情况下，本次资产基础法中土地使用权的评估采用剩余法中的静态分析法具备合理性。

本次评估采用的规划指标和《建设用地规划许可证》、《土地使用权作价出资合同书》、《土地使用权出让合同书》及《妈湾片区单元规划》是一致的，评估依据真实、准确，适合采用剩余法进行评估。

问题 13. 报告书显示，本次增资完成后，招商蛇口合并范围增加前海鸿昱所持有的土地使用权，备考财务报表将该土地使用权的增资作价分别列报在存货和投资性房地产项下。请结合对该地块的相关规划说明本次列报的主要依据及合理性。请独立财务顾问和会计师核查并发表明确意见。

公司回复：

一、事实情况说明

依据前海管理局发布的《前海深港现代服务业合作区开发单元规划》，招商蛇口初步草拟了土地经营战略规划，包括自持物业和销售物业的比例为 50:50，并形成了专题会议纪要（2019 年 10 月 23 日印发）。根据企业会计准则的相关规定，招商蛇口对于建成后拟用于经营出租且持有意图短期内不再发生变化的土地使用权，作为投资性房地产列报；对于建成后拟出售而持有的土地使用权，作为存货列报。

二、独立财务顾问核查意见

经核查，独立财务顾问中信证券认为：

基于会计师对招商蛇口备考合并财务报表发表审阅意见而执行的相关审阅程序，以及招商蛇口关于相关土地初步开发计划的专题会议纪要，备考财务报表将该土地使用权的增资作价分别列报在存货和投资性房地产项下与企业会计准则相符。

（本页无正文，为《中信证券股份有限公司关于深圳证券交易所<关于对招商局蛇口工业区控股股份有限公司的重组问询函>相关问题之核查意见》之签章页）

